

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Správa družstevního bytového fondu
Management of Cooperative Housing Stock

Student: Michaela Dočkalová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2012

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student: **Michaela Dočkalová**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace: 01 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Správa družstevního bytového fondu**
Management of Cooperative Housing Stock

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Bytová politika ČR
 3. Správa družstevních bytů v ČR
 4. Analýza správy vybraného bytového družstva
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

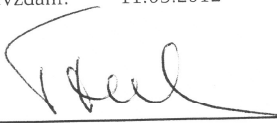
Seznam doporučené odborné literatury:

- LUX, Martin. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
REKTOŘÍK, Jaroslav. *Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru*. 2. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o., 2007. 309 s. ISBN 978-80-86929-29-3.


Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 25.11.2011
Datum odevzdání: 11.05.2012


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci Správa družstevního bytového fondu vypracovala samostatně pod vedením Ing. Davida Slavaty, Ph.D. a uvedla jsem v seznamu literatury všechny použité literární a odborné zdroje. Přílohu číslo 2, danou mi k dispozici, jsem samostatně doplnila a upravila.

V Ostravě dne 11. května 2012

vlastnoruční podpis studenta

Obsah

1. Úvod	4
2. Bytová politika České republiky	6
2. 1 Vývoj v oblasti bytové politiky a bydlení	6
2. 2 Vize, cíle a nástroje bytové politiky.....	9
2. 3 Současná bytová politika státu a situace v oblasti bydlení	11
2. 4 Působnost v oblasti bytové politiky	12
2. 5 Problematické oblasti bydlení	13
3. Správa družstevních bytů České republiky	17
3. 1 Sektory bydlení.....	17
3. 2 Družstevní bydlení a družstevní byt	21
3. 3 Financování oprav a modernizace družstevních bytových domů	24
4. Analýza správy bytového družstva Šumperk	27
4. 1 Historie a činnost stavebního bytového družstva	27
4. 2 Orgány družstva a organizační struktura.....	28
4. 3 Vyřizování úvěrů a dotací na opravy bytových domů	29
4. 4 Základní kapitál, rating a hospodářské výsledky	37
4. 5 Vybrané ukazatele SBD	39
5. Závěr	40
Seznam použité literatury	41
Seznam zkratk.....	42
Prohlášení	
Seznam příloh	
Přílohy	

1. Úvod

Tato práce je zaměřena na téma Bytové politiky a bydlení, protože si myslím, že toto téma je stále aktuální, diskutované a vždy bude. Přece jenom lidé musí někde žít, bydlet a každý není schopen postavit si či koupit vlastní dům nebo byt. Bydlení pro člověka představuje jednu ze základních lidských potřeb a je spojováno s pocitem jistoty a bezpečí, se sociálním rozvojem oblastí, v níž se vytváří lidská reprodukce. Nelze bydlení omezovat jen na pouhé používání bytu, protože bydlení je současně prostorem a také zvláštním materiálním a kulturním prostředím, v němž lidé prožívají a tráví většinu svého času a života. Bydlení je využíváno téměř všemi obyvateli státu, až na pár výjimek, kteří jsou bez domova a žijí různě venku na ulici. Zajistit si bydlení je podmínkou udržení integrace osobnosti a dalšího rozvoje. Dostupnost a kvalita bydlení jsou vnímány jako hodnotící ukazatele životní úrovně společnosti. Oblast bytové politiky je stále hodně probírána a z pohledu státu spočívá princip a cíl bytové politiky ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Náš stát by neměl žádným způsobem narušovat ekonomické fungování trhu s byty a naopak by se měl na tom určitou částí spolupodílet. Bydlení je ve svobodné společnosti založené na tržním hospodářství z povahy věci privátním statkem nebo zbožím obchodovaným na trhu, kde převažující nabídka nad poptávkou ceny snižuje a naopak převažující poptávka nad nabídkou ceny zvyšuje.

Úkolem této práce je přiblížit teorii, pravidla a problematiku Bytové politiky v České republice, její historický vývoj, bytové koncepce, vizi a cíle, nástroje bytové politiky a sdělit informace o družstevním bydlení, bytech a jejich správě. **Hluběji prozkoumává** problematiku správy vybraného bytového družstva a jeho bytového fondu. Pro seznámení jsem uvedla informace k danému bytovému družstvu, jeho historii, předmětu činnosti a organizační struktuře. **Hlavním bodem práce a zároveň cílem** je prozkoumat problematiku vyřizovaných úvěrů na opravy bytových domů a poskytovaných dotací prostřednictvím vybraného bytového družstva a jaký to má význam zjistíme podle **metody provedené analýzy dat** za poslední tři roky.

V práci bude ověřována **hypotéza**, že bez poskytnutých úvěrů nelze provést rekonstrukce domů ve velkém rozsahu, protože náklady na tyto rekonstrukce a modernizace jsou vysoké. Také jsou zde porovnané údaje za určité období, a jak

celkově družstvo hospodařilo v posledních letech a jakých dosáhlo hospodářských výsledků.

Důležitým zdrojem pro vytvoření této práce byly kniha Bydlení a bytová politika, internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj, stránky Státního fondu rozvoje bydlení, Koncepce bydlení, stanovy Stavebního bytového družstva a také výkazy a Roční rozbor hospodaření Stavebního bytového družstva za poslední roky.

2. Bytová politika České republiky

Bytová politika v České republice je důležitou politikou v oblasti bydlení a její důležitý a hlavní cíl je vytvořit vhodné prostředí pro fungování trhu s byty.

2. 1 Vývoj v oblasti bytové politiky a bydlení

Po druhé světové válce až do roku 1989 byl v České republice realizován administrativně přidělový systém bydlení, v němž hrál hlavní roli stát, jak v oblasti poskytování bydlení, tak při bytové výstavbě. I přes velkorysý přístup státu, který se projevoval především ve velkém objemu dokončovaných bytů a umělém udržování cen bydlení na velmi malé úrovni, provázely sféru bydlení značné problémy (například černý trh, nízká kvalita bydlení, přetrvávající bytová nouze a podobně). Administrativně přidělový systém se postupně ukázal jako ekonomicky neudržitelný a jeho dlouhodobé uplatňování vedlo ke vzniku deformovaného pohledu na bydlení, který vnímá bydlení jako sociální službu, kterou má stát poskytovat. Ve spojení se systémovými změnami ve společnosti mělo celé období od roku 1990 do současnosti převážně transformační charakter. Hlavní systémové změny, které byly zaměřené na odstraňování administrativně přidělového bytového systému a položení základů systému tržně orientovaného, proběhly v první polovině 90. let. Tato doba byla poznamenána neoliberálním přístupem, který vedl k tomu, že odstranění prvků administrativně přidělového bytového systému nebylo včas následováno vytvořením odpovídajících podpůrných opatření. Silně tržně orientovaná bytová politika vycházela z předpokladu, že bydlení je soukromou záležitostí každého občana, zatímco úkolem státu je pouze vytvoření základního právního a ekonomického rámce a pomáhat jen těm sociálně nejslabším. Tím došlo k přesunu zodpovědnosti za bydlení ze státu na občany, obce a ostatní subjekty, které však na tuto roli nebyly a také nemohly být připraveny. Vývoj v oblasti bydlení probíhal pod tlakem makroekonomických změn, přičemž jedním z jeho záporných rysů byl velký pokles investic do bydlení, doprovázený poklesem bytové výstavby. Zásadním prvkem transformačního období byla privatizace, především privatizace bytového fondu a i cenová deregulace. První krok v oblasti privatizace bytového fondu byl převod státního, ztrátového a mnohdy i zdevastovaného bytového fondu do vlastnictví obcí. To ve svém důsledku donutilo obce zprivatizovat bytový fond. Nástrojem privatizace byly obecní vyhlášky, které umožňovaly prodávat celé domy do vlastnictví

právnických osob tvořených nájemníky. Privatizaci umožnil dále zákon o vlastnictví bytů, který vytvořil podmínky pro likvidaci stavebních bytových družstev vnímaných na počátku 90. let jako pozůstatek minulého režimu. Tento záměr se nepodařilo naštěstí plně uskutečnit. Privatizace bytového fondu, i když má některé negativní dopady, probíhá v převážné většině obcí v rozumné míře. Cenová liberalizace a deregulace, které byly druhým hlavním prvkem transformačního období, přinesly výrazný nárůst cen bydlení, přičemž zvolený postup posílil již dříve existující deformovanou skladbu výdajů na bydlení, v rámci níž představují nejvyšší položku výdaje na energie, zatímco podíl čistého nájemného je podhodnocen. Tyto nedostatky, nově vzniklé i z minulého období (režimu) přenesené, projevující se mimo jiné v deformovaném přístupu mnoha občanů k bydlení, se dosud nepodařilo zcela odstranit. Liberálně orientovaná bytová politika nemohla přinést očekávané výsledky a kolem poloviny 90. let začala být postupně nahrazována komplexnějším, více intervenujícím přístupem státu k oblasti bydlení. Základní koncepční dokument toho období – záměry a opatření vlády v oblasti bydlení byl přijat v roce 1997 vládou a poté Poslaneckou sněmovnou. I přes určité klady, které nový koncepční přístup přinesl, však v oblasti bydlení přetrvaly i některé nedostatky jako neprovázanost přijímaných legislativních a ekonomických opatření a tím i snížení jejich účinnosti. Některá opatření nebyla dosud realizována. Koncepce bytové politiky, kterou projednala vláda a vzala na vědomí v říjnu 1999, reaguje na dosavadní vývoj v oblasti bydlení a navazuje na dřívější formulované záměry v této oblasti. Pro koncepci z roku 1999 je charakteristické, že vychází z pojetí trhu s byty jako strukturálně a prostorově (místně a regionálně) diferencovaného. Bytovou politiku chápe jako výslednici a součást celkové hospodářské politiky státu. Považuje odstranění současných deformací za jednu ze základních podmínek, bez nichž nelze rozvíjet efektivní bytovou politiku. Pojímá intervenci státu do oblasti bydlení jako nezbytnou podmínku dosažení rovnováhy na lokálních trzích s byty a vychází z nutnosti prohloubení sociálního aspektu bytové politiky. Hlavním cílem této koncepce a tím i bytové politiky bylo vytvořit situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z pohledu prostoru, ceny a kvality a současně zvýšení celkové dostupnosti a především finanční dostupnosti bydlení pro obyvatele. Na tuto koncepci navazuje koncepce na rok 2005 až 2010. [7]

Koncepce na rok 2005 až 2010

Tato koncepce navazuje na Koncepci bytové politiky z roku 1999, která byla v roce 2001 aktualizována. Důležitá koncepce bytové politiky byla a týkala se období roku 2005 až 2010 a měla střednědobý charakter. Jednalo se o závazný politický dokument, který stanovoval základní směry vývoje a konkrétní cíle v oblasti bydlení. Koncepce vycházela z Programového prohlášení vlády a respektovala známé vnější faktory, které ovlivňovaly bydlení a bytovou politiku. Patřil sem makroekonomický rámec, omezení vycházející z reformy veřejných financí, demografické trendy a vlivy evropské integrace. Koncepce bytové politiky respektovala roli státu v oblasti bydlení, která bývá v evropských zemích obvyklá a je uvedena v některých mezinárodních dokumentech (například ve Všeobecné deklaraci lidských práv nebo Evropské sociální chartě). V dokumentech bývá obecně zakotveno právo občanů na přiměřené bydlení, za jehož naplňování jsou odpovědné vlády jednotlivých států. Právo na bydlení však nemůžeme ale chápat jako nějaký nárok, úloha státu nespočívá v oblasti bydlení v přímém poskytování bydlení, ale má pomáhat k vytvoření takové situace, kdy si lidé s určitou pomocí státu nebo sami, zajistí pro sebe odpovídající bydlení. Odpovídající bydlení je základní životní potřebou (mělo by to být důstojné bydlení), ale zároveň je to nákladná záležitost, mnohdy přesahující finanční možnosti jednotlivců nebo rodin. Stát se svými orgány se proto snaží vytvářet podmínky a usnadnit přístup k bydlení všem, co to potřebují. Tato koncepce navazuje na záměry z 90. let a rozšiřuje priority bytové politiky. Byla zdůrazněna péče o existující bytový fond a jeho optimální využívání. Byl formulován záměr podporovat novou výstavbu, ale i pořízení staršího a tím levnějšího bydlení. Byla také zvýrazněna orientace bytové politiky na vybrané skupiny obyvatel, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení. Plnění uvedených cílů bylo podmíněno zvýšením dosud nedostatečného objemu finančních prostředků plynoucích do oblasti bydlení, rozvinutím adekvátních právních, ekonomických a jiných nástrojů, tedy posílení ingerence státu a odstraněním existujících vnějších překážek bránících žádoucími rozvoji bydlení. Koncepci státu v oblasti bydlení pro roky 2005 až 2010 se dařilo naplnit. Podpora dostupnosti bydlení byla ale vychýlena ve prospěch vlastnického bydlení. Ale nepodařilo se dosáhnout cíle zajištění stability nástrojů pro financování bytové politiky v části investičních podpor, které jsou poskytovány prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení. Také se nepodařilo zajistit hodnocení účinnosti a efektivity zvolených nástrojů. [5]

Koncepce na rok 2011 až 2020

Nová a zatím poslední koncepce bydlení ČR platná od roku 2011 do roku 2020, která byla schválena vládou dne 13. července 2011, představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. Je tvořena dvěma částmi, analytickou a návrhovou. Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva, součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení, zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy, zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením, zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu, průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce, aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem. Tyto cíle jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Jedná se o programy, které jsou financovány ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory. [6]

2. 2 Vize, cíle a nástroje bytové politiky

Přestože je bydlení primárně odpovědností jednotlivce (avšak téma bydlení je sdílenou odpovědností společnosti) role státu je zde nezastupitelná. Tam, kde jednatel nedokáže z objektivních důvodů svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu mu pomoci. Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní. Využití nástrojů nevratné finanční pomoci je třeba volit, s ohledem na udržitelnost veřejných financí, velmi obezřetně. Přesto v některých případech taková forma pomoci státu zůstane nezbytná. Jedině přísné dodržování principů ekonomické

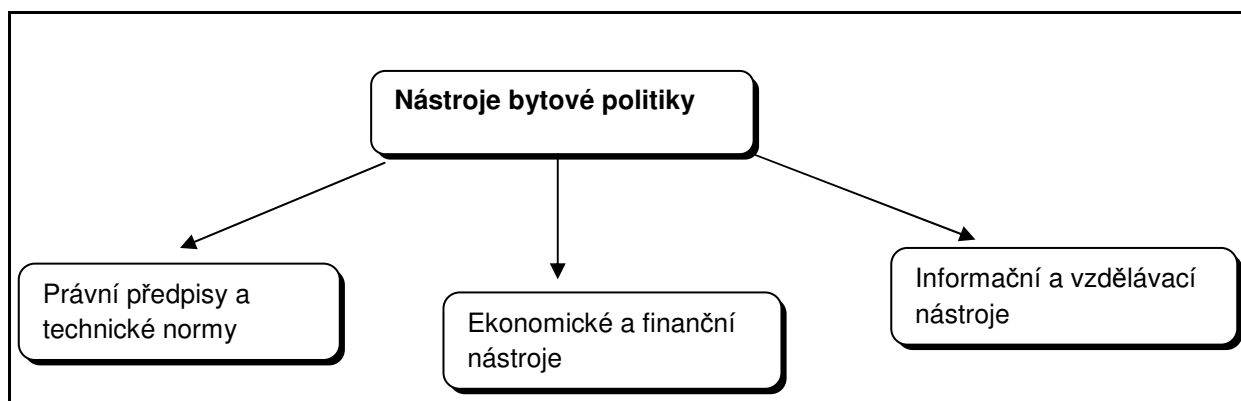
přiměřenosti a udržitelnosti veřejných financí může být zárukou, že stát bude dlouhodobě naplňovat své poslání v oblasti bytové politiky.

Vize bytové politiky představuje dostupnost, stabilitu a kvalitu bydlení. S touto vizí zároveň souvisí cíle bytové politiky. Hlavním cílem bytové politiky je vytvoření takové situace, kdy si každá rodina (domácnost) najde odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a hlavně ceny a současným cílem je také zvýšit celkovou dostupnost a především finanční dostupnost bydlení pro obyvatele. Dostupností se myslí zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení. Mezi priority v části vize dostupnosti patří vyváženost podpor, zvýšení dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu, snižování nákladů spojených s bydlením a pomoc státu při živelních pohromách a předcházení vzniku škod způsobených živelními pohromami. Stabilita představuje vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením. Priority v části vize stabilita financí tvoří stabilní portfolio zdrojů financování, snížení finančního zatížení systému. Priority v části vize stabilita legislativy jsou stabilní právní úprava ve veřejnoprávní oblasti (specificky upravující procesy ve výstavbě), stabilní právní úprava v soukromoprávní oblasti (nájem, vlastnictví bytu), respektování principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných rozpočtů při aplikaci práva EU, zvyšování transparentnosti trhu bydlení poskytováním nezávislých a spolehlivých informací. Priority v části vize stabilita institucí jsou zaměřeny na důsledné vymezení odpovědností a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení, posílení úlohy obcí v bytové politice. Kvalita představuje snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí. Mezi priority státu v části vize kvalita patří snižování investičního dluhu, kvalita vystavěného prostředí, specificky s ohledem na bydlení, podpora zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí. Cíl bytové politiky z pohledu státu je zaměřen na vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by měl konat podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu z nějakého důvodu nemohou postarat. V každé společnosti existují také lidé, kteří nejsou schopni si samy zajistit z objektivních důvodů prostředky na své bydlení. Je povinností státu jim na základě principu solidarity pomoci. Pomoc státu však nemusí ale představovat formu nevratné finanční výpomoci, právě takový model není efektivní a nemotivuje účastníky trhu s bydlením k jejich osobní aktivitě. Působení státu v oblasti bydlení je hodnoceno v evropském kontextu v průběhu posledních let

jako pozitivní. Česká republika se drží v pohledu dostupnosti a kvality bydlení na středních příčkách hodnocení jednotlivých ukazatelů v rámci evropských států.

Stát má k dispozici v nejobecnější poloze tři skupiny základních nástrojů k prosazení politiky bydlení (koncepce) - jak je vidět na obrázku číslo 2. 1. Jsou to právní předpisy a technické normy, kde je vhodné rozložení pravomocí mezi stát, kraje a obce a dále zde patří různé zákony, vyhlášky, normy a územní plánování. Další jsou nástroje ekonomické a specificky finanční nástroje, kam patří programy na poskytování návratných a nenávratných finančních podpor a daňové podpory. Poslední část nástrojů tvoří informační a vzdělávací nástroje, které zajišťují statistická a demografická data sledující dlouhodobé tendence prostředí i jeho strukturální různorodost, metodická podpora, best practice, evaluace a podpora výzkumu a vývoje. [6]

Obrázek číslo 2. 1: Nástroje bytové politiky



Zdroj: Bytová koncepce na rok 2011 až 2020

2. 3 Současná bytová politika státu a situace v oblasti bydlení

V bytové politice došlo v uplynulých letech k odstranění většiny prvků administrativně přidělového přístupu a byly vytvořeny nástroje zaměřené na podporu nové výstavby, oprav bytového fondu, zvýšení dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo apod., které odpovídají obdobným nástrojům užívaným ve vyspělých evropských zemích. Skladba bytového fondu odpovídá poměrům v jiných evropských zemích, ale úroveň bydlení je nižší než v evropských zemích, avšak odpovídá zhruba ekonomické výkonnosti České republiky. Velkým nedostatkem je zanedbanost bytového fondu, která byla způsobená dlouholetým podkapitalizováním. Doposud přijatá podpůrná opatření nejsou dostatečně provázána a zacílena, proto nejsou plně efektivní. Jejich účinnost je omezena sociální a ekonomickou situací, která má v některých případech nadále transformační rysy. Důsledkem toho celý systém

nefunguje způsobem, který by byl srovnatelný se situací ostatních vyspělých zemí. Trh s byty je prostorově a strukturálně diferencovaný, situace v oblasti bydlení je také územně diferencovaná, protože existují velké rozdíly v regionech a municipální disparity. Opatření, která byla realizována doposud, měli spíše plošný charakter. Situace v oblasti bydlení je ovlivňována mnoha vnějšími faktory. K těm nejvýznamnějším patří prostorová alokace podnikání a také situace na trhu práce, které vlastně způsobují nesoulad možnost získat bydlení a možnost najít si pracovní uplatnění.

2. 4 Působnost v oblasti bytové politiky

Ministerstvo pro místní rozvoj je na základě zákona ústředním orgánem státní správy a patří mezi nejdůležitější článek ve věcech politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor. Na základě tohoto zákona ministerstvo pro místní rozvoj „koordinuje činnost ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení, včetně koordinace financování těchto činností. Ministerstvo pro místní rozvoj má podle kompetenčního zákona rovněž koordinační roli. Státní fond rozvoje bydlení je na základě zákona o Státním fondu rozvoje bydlení, právnickou osobou v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj, která byla zřízena za účelem poskytování podpory bydlení v souladu s vládou schválenou koncepcí bytové politiky. Bydlení podporují prostřednictvím svých programů i další resorty. Ministerstvo financí (stavební spoření, daňové úlevy), ministerstvo životního prostředí (Zelená úsporám), ministerstvo práce a sociálních věcí (sociální dávky na bydlení, příspěvek na úpravu bytu, příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu), ministerstvo vnitra (zabezpečení integrace azylantů). Nástroje pro koordinaci poskytování jednotlivých typů podpor, jejich analýzu a vyhodnocení jejich dopadů nebyly zcela dostatečné. Vedle působnosti v oblasti bytové politiky na národní úrovni je nezastupitelná role obcí. Podle zákona o obcích „Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“ Stát do samostatné působnosti obcí nemůže zasahovat a nedisponuje nástroji, kterými by si mohl vymoci uskutečnění centrálně

přijímaných opatření. Skutečností ovšem také je, že stát v současné době ani nedisponuje uceleným a provázaným systémem podpor v oblasti bydlení, který by obce mohly využívat pro naplnění svého poslání.

2. 5 Problematické oblasti bydlení

Problematických oblastí bydlení v České republice, ale i v jiných státech je více a v našem státě sem můžeme zařadit například tyto oblasti:

Zanedbanost bytových domů a jejich energetická náročnost

Bytový fond svou velikostí sice odpovídá evropskému průměru, avšak je značně zastaralý a podinvestovaný. Nájemní sektor není efektivně využíván, spravován a obnovován mimo jiné z důvodu tržních deformací způsobených doznívající regulací nájemného a přetrvávajícím nevyváženým postavením pronajímatele a nájemce. Situace vlastnického sektoru je mimo jiné ovlivněna privatizací obecních bytů, která umožnila mnohým domácnostem stát se vlastníky, aniž by z důvodů svých omezených příjmů byli schopní se vždy následně o své byty starat. Situaci zhoršují specifické problémy spojené s panelovými objekty, které jsou dány konstrukčními vadami, nevhodnými projekty, či nedostatečnou údržbou a jsou zvýrazněny tím, že byty v panelových objektech tvoří cca 31 % bytového fondu. Se zvyšujícím se podílem seniorů ve společnosti roste potřeba bytů upravených tak, aby poskytovaly bezpečný prostor pro osoby se snižující se soběstačností. Jedná se o odstranění základních stavebně technických bariér. Bytový fond je zanedbaný nejen ze stavebního, ale také z energetického hlediska. Domácnosti tak platí vysoké částky za energie, čímž se snižují jejich disponibilní prostředky na jiné účely. Díky programům Nový panel a Zelená úsporám se podařilo motivovat vlastníky bytů k investičním aktivitám vedoucím k odstraňování problémů zanedbanosti a vysoké energetické náročnosti budov.

Vysoké zatížení některých domácností výdaji na bydlení a nižší dostupnost některých forem bydlení

Výdaje na bydlení nejvíce zatěžují domácnosti s nízkými příjmy, ohrožené jsou zejména domácnosti jednotlivců s dětmi (typicky matky samoživitelky) a ostatní domácnosti jednotlivců (zejména seniorů). Nejvyšší zátěž vykazují domácnosti, které žijí ve velkých městech s vyšší úrovní nájmu. Existují však i domácnosti se zvláštními potřebami v oblasti bydlení, které vyplývají z jejich věku (senioři) či zdravotního stavu. Jedná se zejména o naléhavou potřebu bezpečí a absence ohrožení, která ve

stáří nabírá novou váhu a lze ji hodnotit jako jednu z nejvýznamnějších potřeb. Současně je akcentována obava z potenciální ztráty soukromí a kontroly nad svým životem. Základní způsoby, kterými může bytová politika napomáhat sociálně slabým vrstvám obyvatelstva při řešení otázky bydlení, jsou snižování ceny jejich bydlení (tj. podpora výstavby nájemních bytů, kde uplatňovaná výše nájemného se díky veřejné podpoře nachází pod úrovní tržního nájemného), snižování nákladů spojených s bydlením zejména prostřednictvím snižování energetické náročnosti budov, sociální transfery vedoucí ke zvýšení příjmů domácností (sociální dávky na bydlení), kde jde o zajištění vyvážené kombinace jejich motivační a stabilizační funkce. Cílem je umožnit domácnostem, za stanovených podmínek, užívat byt, který by si se svými příjmy nemohly dovolit (senioři či osoby se zdravotním postižením), aniž by přitom byla narušena motivace přizpůsobení bydlení adekvátně příjmovým možnostem.

Omezené finanční zdroje na provádění bytové politiky

Finanční zdroje, napomáhající prosazování cílů bytové politiky, jsou do velké míry závislé na stavu veřejných rozpočtů. V této době jsou tyto zdroje omezené a lze předpokládat, že v návaznosti na stabilizaci vývoje státního dluhu se ani v budoucnu situace nezmění. Je třeba hledat i jiné zdroje financování. Struktura portfolia podpůrných nástrojů zároveň nesmí mít z dlouhodobého hlediska negativní vliv na státní rozpočet. Programy založené na zárukách a úvěrových produktech a vysokou návratností by měly kompenzovat úzce zacílené dotační programy.

Kompetenční roztržštěnost a nízká stabilita nástrojů bytové politiky

Podpora v oblasti bydlení je poskytována více resorty: ministerstvem pro místní rozvoj (programy podpor MMR a SFRB), ministerstvem financí (stavební spoření, daňové úlevy), ministerstvem životního prostředí (Zelená úsporám), ministerstvem práce a sociálních věcí (sociální dávky na bydlení, příspěvek na bezbariérovou úpravu bytu, příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu), ministerstvem vnitra (zabezpečení integrace azylantů). Nezastupitelnou roli však v bytové politice musí sehrát územní samosprávy. Problémem je nedostatečná koordinace a evaluace všech nástrojů bytové politiky. Problematická je především roztržštěnost používaných nástrojů, ale také jejich nízká stabilita v čase. Mnohé programy byly vyhlášeny jen na omezenou dobu a jejich poskytování kvůli nedostatku finančních prostředků předčasně skončilo nebo se výrazně omezilo. Nestabilní prostředí mělo na

potenciální příjemce podpory velmi negativní vliv v oblasti plánování investičních aktivit, což brání naplňování koncepce bytové politiky.

Nedostatečné zdroje aktuálních dat

Zpracování dat se sebou nese jisté zpoždění a zároveň nastává informační vakuum v období po provedeném sčítání. Není nastaven pevný monitorovací systém, který by mohl aktuálně dle požadavků tvůrců politiky bydlení poskytnout požadovaná data v krátkém časovém úseku. Tento nedostatek značně ztěžuje i hodnotící činnost, někdy ji dokonce znemožňuje. Chybí průběžná informace o aktuální, územně rozčleněné potřebnosti bytů osob, které se neobejdou bez pomoci státu. Naskýtá se možnost využití pro tyto účely střednědobých plánů rozvoje sociálních služeb zpracovávaných kraji a vytvoření systému průběžného monitorování změn bytových potřeb osob v bytové nouzi jako podkladu pro aktualizaci podmínek podpůrných nástrojů.

Nedostatečná legislativa

Systém českého práva se vyznačuje velkou komplikovaností, četnými změnami stávajících zákonů a předpisů a také značným množstvím zákonů a předpisů. Kvalita legislativy a její časté změny, nedostatečný nebo pomalý postup při vymáhání práva a také problémy v oblasti veřejných zakázek (daných legislativou) jsou hlavními výhradami v rámci publikované Strategie svazu podnikatelů ve stavebnictví v ČR pro krizové období 2009 – 2012. Hlavním a trvalým požadavkem je zjednodušení a s tím související větší srozumitelnost a jednoznačnost. Zjednodušení a zvýšení srozumitelnosti má přinést především připravovaný kodex občanského práva. K jeho naplnění v oblasti bydlení je však nutné přijmout doprovodné právní předpisy. Pro zpřehlednění a zjednodušení právního systému je nutné se zaměřit na několik oblastí, provést jejich revizi a navrhnout případné úpravy. Jedná se především o technické požadavky na stavby a jejich ekonomický aspekt, požadavky na poskytovatele sociálních služeb, institut trvalého pobytu atd. Speciální oblastí je soubor předpisů týkajících se životního prostředí. Investoři si uvědomují nutnost ochrany životního prostředí, nicméně řada ustanovení v těchto předpisech umožňuje neodůvodněné a nepatřičné protahování a komplikování stavebních řízení při povolování staveb. V případě nájemního bydlení je vedle nerentabilních ekonomických podmínek zmiňována rovněž obtížná situace v oblasti vymahatelnosti práva.

Kvalita výstavby

Základním stabilizujícím činitelem je kvalitní bydlení, které jako jeden ze základních předpokladů sociální, ekonomické a kulturní stability vystavěného prostředí je podmíněno kvalitní architekturou a urbanismem, kvalitní krajinou a péčí o přírodu v městském a venkovském prostředí. Kvalita architektury včetně urbanismu, jakož i péče o krajinu, je základním a bezprostředně vnímaným ukazatelem kulturní a civilizační vyspělosti země a prostřednictvím kvalitních podmínek pro bydlení významně ovlivňuje postoje a chování každého občana i celé společnosti, a to neustále a ve všech oblastech lidské činnosti, zejména sociální a ekonomické. Kvalitní architektura a urbanismus jsou významnými prostředky k zajištění trvale udržitelného, hospodárného a harmonického vývoje osídlení šetrného ke kvalitě životního prostředí a ovlivňujícího stav krajiny a přírody. Stabilita bude v blízké budoucnosti vystavena vlivům významných technologických proměn (technologické a materiálové inovace proměňující dosavadní zvyklosti), obdobně jako změn sociálních a kulturních (imigrace), na něž bude nucena pružně a efektivně reagovat. Prosazování vysokého standardu energetické šetrnosti budov, nikoli rozumnou úsporností zdůvodněné, neúměrně zvyšuje pořizovací náklady na bydlení a zvyšuje podstatně práh jeho dostupnosti, aniž zlepšuje jeho kvalitu, takže ve svém důsledku neposlouží vlastníkům ani nájemcům energeticky úsporných bytových staveb, ale pouze dodavatelům zateplovacích systémů a nízkoenergetických technologií. [6]

3. Správa družstevních bytů České republiky

Pokud budeme definovat co je byt, tak můžeme říct, že je to zvláštní druh nemovitosti, svojí podstatou sice byt není nic jiného než součást domu, ale z ustanovení občanského zákoníku vyplývá, že právně jde o věc způsobilou být předmětem občanskoprávních vztahů, tedy i vlastnictví. Z hlediska veřejného práva je bytem místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určené k bydlení. Jako každá nemovitost, i byt je předmětem vlastnického práva a můžeme s ním nakládat jako s kteroukoliv jinou věcí. Vlastník může svůj byt užívat pro svou vlastní potřebu, nebo s ním nakládat, například jej pronajmout. Je-li vlastníkem právnická osoba, například družstvo, obvykle byt někomu pronajímá. Vlastnictví se zapisuje do katastru nemovitostí. V domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, vzniká povinně ze zákona společenství vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu vymizela dříve běžná družstva vlastníků bytů. Dnes prakticky existují pouze družstva nájemců, kdy vlastníkem bytů (celého domu, ve kterém se byty nacházejí) je bytové družstvo. Členové družstva mají na základě stanov právo nájmu k bytu. Vzhledem k členským právům se takové nájemní právo fakticky blíží vlastnictví. Členové družstva mají možnost prostřednictvím svého členství ovlivňovat chod družstva. Proto jejich vliv na nakládání s bytem je výrazně vyšší než u jiného nájemního bytu.

3. 1 Sektory bydlení

Sektory bydlení můžeme dělit podle druhu vlastnictví a to na bydlení vlastnické, družstevní nebo nájemní. Každý sektor má své klady a zápory.

Sektor vlastnického bydlení ve srovnání s ostatními sektory se nejvíce rozvíjí. Zahrnuje jednak individuální bydlení v rodinných domech na venkově i ve městech, ale také jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob. Jeho růst je podporován státem a jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů. Pořízení vlastnického bydlení, zejména nově postaveného, je vzhledem k příjmům většiny domácností velice nákladné, a proto se na něj orientují především domácnosti se středními a vyššími příjmy, které mohou využít například hypoteční úvěr. V důsledku deformací nájemního sektoru se řada středně příjmových domácností, zejména začínajících, „nuceně“ orientuje na vlastnický sektor, zatímco v

prostředí fungujícího trhu s nájemními byty by svou bytovou potřebu tyto domácnosti uspokojovaly nájemním bytem. Jinými slovy také vlastnický sektor znamená, že prostor k bydlení vlastníme a patří nám. Má své pozitiva, ale i zápory ve srovnání například s nájemním bytem. Ve vlastním bytě může majitel provádět úpravy, opravy a rekonstrukce podle vlastních potřeb a přání, jen musí brát ohled na státní úřady (např. stavební či památkový). V nájmu nemůže, a když už ano, tak vždy se souhlasem majitele a ten může být samozřejmě proti tomu a nájemník s tím nic nezmůže. Na druhé straně v nájmu tyto opravy a úpravy provádět nemusí - a nemusí je ani platit. Veškeré opravy, kromě drobných, jdou na účet majitele, který je pronajímatelem bytu.

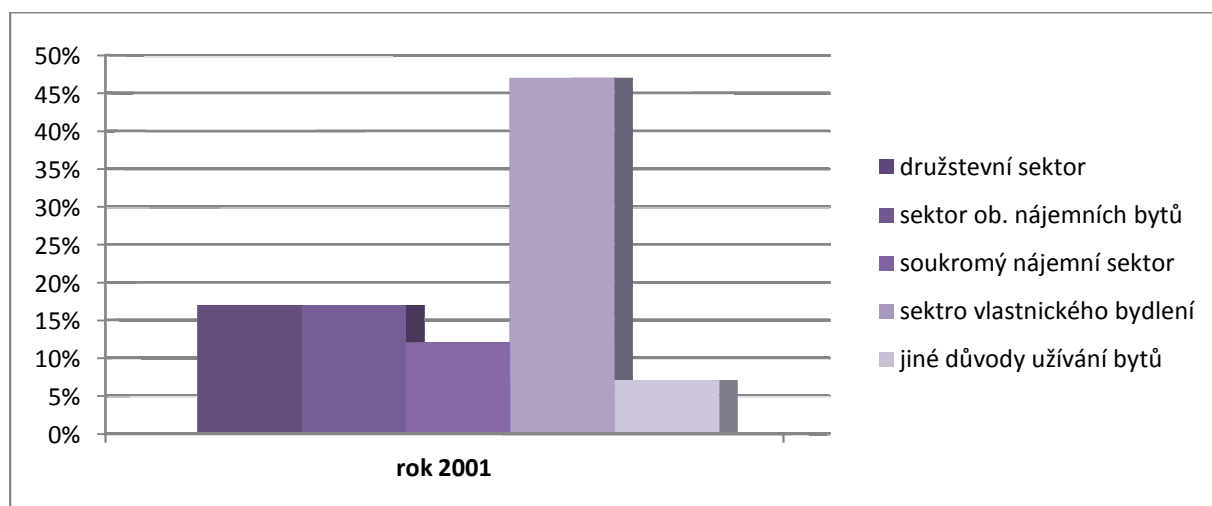
Nájemní bydlení je také flexibilnější, což je výhodou, když chceme odejít do většího bytu či přestěhovat se do jiného města. Je to mnohem jednodušší a není třeba řešit prodej a případný další nákup nemovitosti. V nájmu také odpadají starosti s placením daně z nemovitostí a údržbou a opravami společných prostor domu. Soukromý nájemní sektor je velmi malý a jeho fungování je negativně ovlivňováno důsledky dříve uplatňované regulace nájemného a některými prvky současné občanskoprávní úpravy nájmu bytu. Důsledkem je, že chybí zejména levné nájemní byty pro domácnosti s nižšími příjmy, které si nemohou dovolit finančně participovat na pořízení vlastnického bydlení a pro které je hrazení tržního nájemného ve větších a atraktivních sídlech příliš nákladné. Výstavba v tomto sektoru, až na ojedinělé výjimky (např. půdní vestavby), neprobíhá, především z důvodu silné právní ochrany nájemců a proto, že pro potenciální investory je zajímavější vlastnické bydlení spojené s rychlou návratností vložených prostředků. Část nově postavených bytů v developerské výstavbě, které jsou rozprodávány do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, je pronajímána na základě nájemních smluv - většinou na dobu určitou několika let. Podle analýz je tak 30 – 40 % těchto nových bytů užíváno nájemním právem, protože řada kupců investuje do nákupu bytů z jiných důvodů, než je uspokojení vlastní bytové potřeby – jedná se např. o „odloženou“ potřebu (pro děti), uložení finančních prostředků apod. Po vstupu ČR do EU se zvýšil podíl zahraničních kupců (právnických osob), které kupují nové byty a nabízejí je k nájmu; jedná se většinou o byty nadstandardní až luxusní. Rozšiřující se nabídka nových i starších nájemních bytů na volném trhu tak sráží výši tržního nájemného dolů, a to diferencovaně v některých lokalitách až o 30 % (starší byty v panelových sídlištích). Fungování sektoru obecních nájemních bytů je také negativně ovlivňováno důsledky

dřívější regulace nájemného a občanskoprávní úpravou nájmu bytu. Role tohoto sektoru je nevyjasněná; obecní byty plní, v závislosti na rozhodnutí jednotlivých obcí a v důsledku uplatňované nájemní politiky, jak sociální, tak zcela komerční funkci. Bytová výstavba, která zde probíhá, je masivně podporována státem, jejím výsledkem však dosud bylo především „quasi-vlastnické“ bydlení stavěné s finanční účastí jeho uživatelů. Zacílení této podpory na domácnosti s vymezenými příjmy a na osoby, které jsou znevýhodněny ze zdravotních, sociálních a jiných důvodů, je realizováno teprve od roku 2003.

Družstevní sektor tvořený z velké části domy postavenými panelovou technologií ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev funguje bez větších problémů. Vzhledem k legálním úplatným převodům členských práv a povinností se bydlení v družstevním bytě velmi blíží vlastnickému bydlení (zvláště ve větších městech je cena družstevních bytů téměř shodná s cenou vlastnického bydlení, v důsledku čehož se družstevní byty ocitají mimo dosah domácností se středními příjmy, jimž jsou původně určeny). Nová bytová družstva vznikají při privatizaci obecního bytového fondu. I tento nový segment funguje bez větších problémů. Výstavba družstevního bydlení v současné době není státem podporována, její oživení však přinese nová podpora. [7]

Následující grafy číslo 3. 1 a 3. 2 uvádějí procentní část jednotlivých sektorů v roce 2001 a 2010. Největší část tvoří vlastnický sektor bydlení, který se každý rok zvětšuje. V roce 2001 tvořil vlastnický sektor 47 %, družstevní sektor 17 %, sektor obecních nájemních bytů také 17 %. Soukromý nájemní sektor činil 12 % a jiné důvody užívání bytů zaujímaly 7 %.

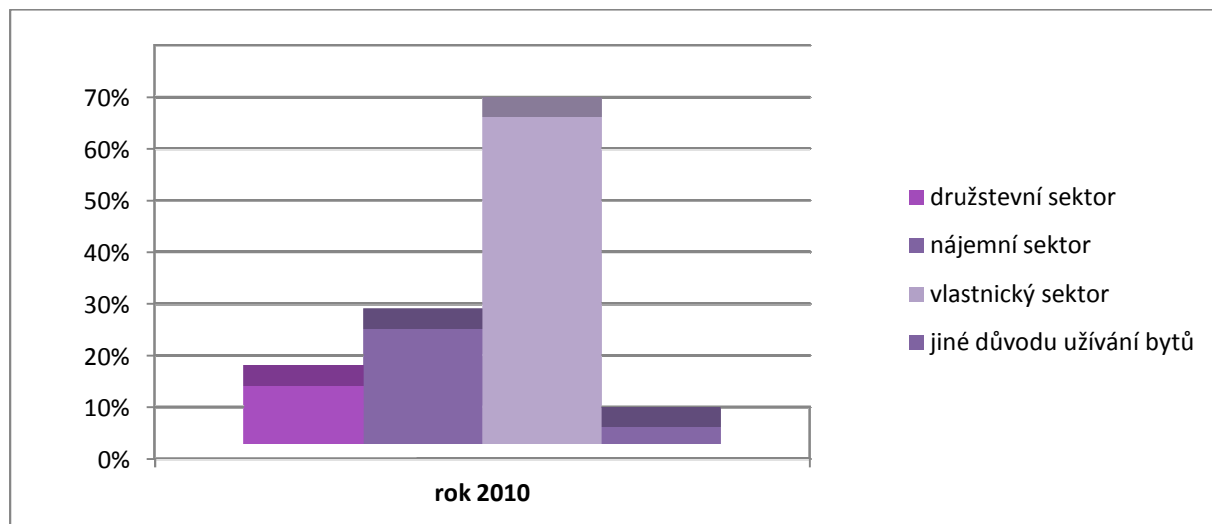
Graf číslo 3. 1: Sektory bydlení v roce 2001 v %



Zdroj: www.mmr.cz

V roce 2010 vlastnický sektor zaujímá 63 %, zde je nárůst o 16 %. V družstevním sektoru je naopak pokles, družstevní sektor tvořil jen část 11,1 %. V sektoru jiné důvody užívání bytů také došlo k poklesu, rok 2001 činil 7 % a o devět let později jen 3,3 %. Nájemní byty v roce 2010 zabírají 22 % sektoru.

Graf číslo 3. 2: Sektory bydlení v roce 2010 v %



Zdroj: www.mmr.cz

Tabulka číslo 3. 1 popisuje počet domů a bytů v České republice a rozdělení podle krajů. Jsou zde uvedené aktuální základní výsledky z března 2011, kdy proběhlo sčítání lidu, domů a bytů. Vidíme, že nejvíce obydlených bytů je v Praze a Moravskoslezském kraji a nejméně v Karlovarském kraji.

Tabulka číslo 3. 1: Domy a byty v roce 2011

ČR, kraj	Domy celkem	z toho obydlené	Obydlené byty celkem
Česká republika	2 149 756	1 772 909	3 894 210
Praha	98 955	89 825	496 911
Jihočeský kraj	163 658	122 262	238 257
Jihomoravský kraj	258 719	221 582	423 451
Karlovarský kraj	44 600	39 002	109 431
Kraj Vysočina	136 612	107 914	182 537
Královéhradecký kraj	136 891	108 187	206 272
Liberecký kraj	91 806	71 962	161 192
Moravskoslezský kraj	194 420	173 067	460 513
Olomoucký kraj	136 856	118 146	234 809
Pardubický kraj	128 501	103 939	189 196
Plzeňský kraj	130 291	103 924	215 894
Středočeský kraj	352 168	279 058	458 488
Ústecký kraj	134 579	113 652	308 398
Zlínský kraj	141 700	120 389	208 861

Zdroj: Český statistický úřad

3. 2 Družstevní bydlení a družstevní byt

Pojem družstevnictví je založeno na principech a hodnotách jako jsou otevřenost a dobrovolnost, kolektivismus, rovnost členů, družstevní demokracie, ekonomická spoluúčast jako podmínka členství, nezávislost a samostatnost, spolupráce mezi družstvy navzájem a také spoluodpovědnost za společnost. Podle těchto uvedených principů jsou družstva dobrovolné organizace, otevřené pro všechny osoby, které pokud potřebují, tak mohou využívat jejich služeb a jsou ochotny plnit členské povinnosti, které jsou definovány ve stanovách družstva. Svobodná vůle pracovat na společných cílech je jedním z faktorů motivace. Správa družstva připadá na členy družstva, kteří se podílejí na činnosti a jejím plánování, řízení a kontrole, při čemž je vyloučena jakákoli diskriminace. Každý člen má při hlasování jeden hlas, a pokud stanovy neurčí jinak, tak všichni mají stejná práva a povinnosti. Na členské schůzi (valné hromadě) členové družstva rozhodují o způsobu naložení s přebytkem družstva, který se většinou využívá pro další rozvoj činnosti družstva a také na vytvoření rezerv. Družstva potřebují ke svému rozvoji příznivé

prostředí a podmínky, tedy politickou a ekonomickou svobodu. Mohou být autonomní, jen pokud rozhodují samostatně a stát nezasahuje do jejich činnosti. Centrála, která sdružuje svazy družstev v České republice podle oborů činnosti, je Družstevní asociace České republiky. Tato organizace zastupuje zájmy členských družstev, jak českých i moravských, ve vztahu k moci zákonodárné, výkonné i vůči veřejnosti. Členských svazům poskytuje poradenskou činnost, vystupuje v legislativních iniciativách a koordinuje postupy v problematických situacích týkajících se družstev. Členy družstevní asociace jsou Svaz českých a moravských bytových družstev, Svaz českých a moravských spotřebních družstev, Svaz českých a moravských výrobních družstev a Svaz českých a moravských spotřebních a úvěrních družstev. [1]

Družstevní byt je ve vlastnictví družstva a příslušnému družstevníkovi vzniká k danému bytu pouze právo nájmu. Družstevník tedy není vlastníkem bytu, ale pouze jeho nájemcem. Družstevník tak nemůže byt prodat ani s ním jinak volně nakládat. Družstevník je případně pouze oprávněn na jiného převést svá členská práva a povinnosti na družstvu, s nimiž je spojeno právo k nájmu takového bytu. I z těchto důvodů bývá také nabídka družstevního bydlení cenově nižší oproti nabídce bydlení v osobním vlastnictví. V případě družstevního bydlení jsou tedy předmětem převodu výhradně členská práva a povinnosti v družstvu (často označovaná také jako členství, členský podíl nebo družstevní podíl). Nabyvatel si tedy od převodce (stávajícího družstevníka) nekupuje družstevní byt, ale pouze své členství v družstvu, se kterým je spojeno právo nabyvatele na uzavření nájemní smlouvy k bytu, jenž je ve vlastnictví družstva. Je tak možno srovnat, že na rozdíl od bytu v osobním vlastnictví, kdy se stáváme skutečnými vlastníky bytu, se v případě družstevního bydlení stáváme pouze členy družstva a nájemci příslušného družstevního bytu. Zjednodušeně je též možno osobní i družstevní vlastnictví porovnat tak, že u osobního vlastnictví si kupujeme byt, avšak u družstevního bydlení si jakoby kupujeme právo nájmu bytu. V případě koupě členských práv a povinností na družstvu se družstevník (na rozdíl od běžného nájmu) stává také členem družstva, tudíž má vliv (byť často možná menšinový) na rozhodování a fungování družstva a tedy i na správu družstevního bytu, který daný družstevník užívá. Pokud se družstvo rozhodne (resp. jeho členská schůze) na prodeji bytů, má nájemce (družstevník) výhradní právo na odkoupení bytu. Z rozhodnutí družstva je také následně (po uhrazení závazku vůči družstvu) mnohdy možno získat jako nájemce takový byt

téměř bezplatně. Tím, že v případě družstevního bydlení není skutečným předmětem převodu vlastnictví bytu, ale pouze členská práva a povinnosti v družstvu, není většinou ani možné na uhrazení ceny za převod členských práv a povinností v družstvu použít klasický hypoteční úvěr. K takovému předmětu převodu (tedy k členským právům a povinnostem) totiž není možno zřídit zástavu dle podmínek hypotečních bank. U družstevního bytu může být problematická i jeho větší úprava či rekonstrukce, neboť k této rekonstrukci musí dát vždy souhlas družstvo jako skutečný vlastník daného bytu. Ze stejného důvodu není družstevník oprávněn bez dalšího vědomí družstva pronajmout družstevní byt, neboť družstevník je z titulu svého členství v družstvu pouze nájemcem daného bytu. Družstevník tak může k danému bytu zřídit nanejvýše podnájemní smlouvu, ke které navíc musí být udělen písemný souhlas družstva jakožto vlastníka. Bez takového souhlasu je případná podnájemní smlouva absolutně neplatná. Z výše uvedeného je patrné, že družstevní bydlení v sobě nese oproti bytům v osobním vlastnictví některá omezení, která v mnoha případech snižují možnost dispozice s takovým bydlením. Je také vhodné uvést, že při pořízení družstevního bydlení vhodné zohledňovat i některé další aspekty, které mohou výrazně ovlivňovat jak kupní cenu, tak i kvalitu daného bydlení. Vždy lze tedy doporučit, aby zájemce při zvažování koupě bral v potaz i další faktory, které mohou mít vliv na výslednou kvalitu a využitelnost takového bydlení. Také značnou odlišností družstevních bytů od bytů ve vlastnictví jejich obyvatele je, že (právě s ohledem na rozdílnou osobu vlastníka) člen družstva není povinen platit z bytu daň z nemovitosti. Tu platí jako vlastník družstvo.

Výhody a nevýhody, které plynou z družstevního bydlení

Družstevní bydlení slibuje v porovnání s klasickým financováním hypotékou mnoho výhod. Výhodami jsou nižší pořizovací cena členských práv a povinností na družstvu, rychlejší a méně právně formalizovaný právní vztah při nabývání družstevních práv. Nemusíme bytovému družstvu předkládat výši našeho příjmu ani daňové přiznání. Bytové družstvo nehledí na věk člena družstva a bere na svá bedra vyjednávání s bankou. Družstevní byt si můžeme pořídit i za účelem investice do nemovitosti. Na rozdíl od pořízení bytu prostřednictvím čerpání klasické hypotéky se nezadlužíme bance. Nový družstevní byt si po celkovém splacení můžeme převést do osobního vlastnictví. Veškeré reklamace celého domu řeší bytové družstvo. Bytové družstvo zajistí výhodnější podmínky u sjednaných služeb (pojištění, správa

domu, aj.). Mezi nevýhody družstevního bydlení patří, že se nestáváme vlastníky bytu, ale pouze nájemci, je nutné platit nájemné a úhradu za služby. Je zde omezená možnost využití hypotečních úvěrů při nabývání členských práv a povinností družstvu. S bytem nemůžeme volně disponovat, například samostatně prodat či použít jako zástavu, byt můžeme pronajmout pouze na základě písemného souhlasu družstva. Dále například podstatnější stavební úpravy či rekonstrukce je možno realizovat se souhlasem družstva.

Nájem družstevního bytu

Nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru vzniká nájemní smlouvou, kterou družstvo jakožto pronajímatel přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt nebo nebytový prostor. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, které bylo vydáno příslušným orgánem družstva, dále převodem členských práv a povinností nebo převodem části členských práv a povinností, na základě dohody o výměně bytu nebo na základě zdědění členského podílu. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu nebo nebytového prostoru, jeho příslušenství, rozsah užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí být v písemné formě.

Družstvo stanoví nájemcům měsíční zálohy za jednotlivé služby jako 1/12 z předpokládané roční ceny služby stanovené z ceny v předchozím kalendářním roce, a to s přihlédnutím ke změnám cen od jednotlivých dodavatelů na příslušný kalendářní rok. Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud orgán družstva nestanoví jiný den splatnosti. Úhrady za služby nájemce uhradí bezprostředně po využití služby, nestanoví-li orgán družstva jinak. [16]

3. 3 Financování oprav a modernizace družstevních bytových domů

Velká část družstevních bytů byla postavena v 70. a 80. letech, v době, kdy panelová technologie byla převažující formou výstavby bytových domů. Na jejich stavu se dnes podepisuje jejich stáří, ale i skutečnost, že při výstavbě za socialistického režimu byla politicky upřednostňována kvantita na úkor nižší kvality práce. Navíc téměř neexistující údržba způsobila, že je dnes většina domů v zanedbaném stavu. Nosné konstrukce jsou převážně v pořádku a vzhledem

k vysokým nákladům na demolice je výhodnější domy opravit než zbourat. Problém stárnutí panelových domů nevyřeší jejich privatizace. Jednotliví vlastníci bytů nemají šanci kvůli nedostatku financí přivést stav bydlení ve zprivatizovaných domech na takovou úroveň, která by odpovídala standartu v zemích Evropské unie. Odhady nákladů, které by bylo nutné vynaložit na rekonstrukci panelových domů, se liší. Podle Svazu českých a moravských bytových družstev si rekonstrukce jednoho panelového bytu vyžádá až 400 tisíc korun, někdy i více, záleží na velikosti bytu. Rekonstrukce, které je potřeba provádět, by měly prodloužit životnost panelových domů přibližně o padesát let. Konečné rozhodnutí, jestli rekonstrukce panelových domů proběhne či ne, záleží na samotných nájemnících. Pokud nesouhlasí všichni majitelé bytových jednotek v domě, nemůže stavební úřad vydat povolení k opravě. Pokud jde o jednotlivé družstevní domy, utvářejí na sobě ekonomicky nezávislá střediska správy domů. Samosprávy mají úkol sestavovat a schvalovat rozpočet domu, který pak překládají družstvu. Rozpočet je základním dokumentem spravování domu v průběhu roku a slouží také jako podklad pro určení výše nájemného a úhrad za plnění, které jsou spojené s bydlením. Na základě rozpočtu samospráv je pak sestavován rozpočet družstva jako celku. Skladba měsíčních plateb z užívání bytu se skládá z plateb, které jsou součástí měsíční úhrady za užívání bytu samosprávy. Jedná se například o zálohy na dodávku tepla, vody, čisté nájemné – záloha na provoz domu, poplatky na pojištění bytového majetku, dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a investice. Výše položky je pohyblivá a záleží na individuální spotřebě uživatelů bytů. Mezi zdroje financování oprav, údržby a investic patří nastřádaná dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a investice, bankovní úvěr prostřednictvím bytového družstva, státní dotace a jednorázová tvorba dlouhodobé zálohy jednotlivými nájemníky. Dlouhodobá záloha na opravy představuje nastřádané peníze, které si členové družstva spoří v rámci plateb pravidelného měsíčního nájmu. Ve většině družstev však celkové náklady na modernizace a opravy převyšují objem naspořených zdrojů. Z tohoto důvodu se mohou družstva rozhodnout pro zavedení jednorázové platby na tvorbu dlouhodobé zálohy, to je úhrada nákladů na jednu bytovou jednotku z vlastních zdrojů, která se vypočítá na základě pravidel pro tvorbu dlouhodobé zálohy z objemu chybějících zdrojů na opravu, které jsou také závislé na velikosti bytů a podle toho se vypočítávají. Nájemníci většinou protestují proti jednorázové platbě, ale je výhodnější oproti úvěru. Hypotečním úvěrem družstva kryjí objem chybějících zdrojů u těch nájemníků a vlastníků, kteří nemohou uhradit

jednorázovou platbu na tvorbu dlouhodobé zálohy. Bytové družstvo tak uzavře s bankou smlouvu o poskytnutí úvěru a stává se tak úvěrovým dlužníkem. Úvěr je splácen prostřednictvím anuitních splátek, které je možné rozložit na období 5 až 15 let. Družstvo musí také zajistit úvěr zástavou domu nebo zástavou těch bytových jednotek, které si žádali o úvěrové krytí. Zdrojem splátek nájemníků je zvýšení měsíčního předpisu nájemného a u vlastníků je navýšen předpis úhrad nákladů spojených s bydlením. Částka splátky je závislá na velikosti bytu. Nájemné tak může být zvýšeno například až o 1500 Kč, záleží také na rozsahu oprav a modernizace. Státní dotace je poslední z možností financování oprav. V současné době se upřednostňuje komplexní regenerace panelových domů, a za tímto účelem byl v roce 2001 vytvořen systém podpory Panel, který má cíl usnadnit financování komplexnějších oprav bytových domů postavených panelovou technologií včetně zlepšení jejich tepelně technických vlastností. Tento program přešel pod pravomoc Státního fondu rozvoje bydlení a jeho financování bylo převedeno na rozpočet Fondu z původního státního rozpočtu. Příjemcem podpory programu Panel může být vlastník nebo spoluvlastník panelového bytového domu, bytu nebo nebytového prostoru. Finanční prostředky se vztahují na podporu bankovních úvěrů poskytnutých bankami na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelového domu. [1]

4. Analýza správy bytového družstva Šumperk

Stavební bytové družstvo Šumperk zajišťuje svým členům (nájemcům), vlastníkům bytů a také právnickým osobám správu, administrativu a služby, které jsou spojené s bydlením a to jak na území města Šumperk, tak i v dalších patnácti přilehlých lokalitách.

4. 1 Historie a činnost stavebního bytového družstva

Dne 29. 5. 1959 se konala ustavující schůze Lidového bytového družstva v Šumperku, na které bylo založeno Stavební bytové družstvo občanů v Šumperku. V rámci ustavující schůze byly schváleny stanovy, zvoleny orgány a byly vytvořeny podmínky pro správu a řízení družstva. Postupně docházelo ke vzniku bytových družstev také v ostatních městech a obcích šumperského okresu a současně byla zakládána bytová družstva u významných podniků města Šumperka, kterými byly Pramet, Moravolen, Železniční opravny a strojírny a Pozemní stavby. V průběhu dalších let však byla tato družstva postupně integrována, čímž byl v roce 1980 vytvořen předpoklad ke vzniku Stavebního bytového družstva Šumperk. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatrovat společnou činností a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování potřeb svých členů. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Stavební bytové družstvo Šumperk je členem Svazu českých a moravských bytových družstev a má zastoupení v Radě bytových družstvech Moravy a Slezska. Družstvo je řízeno prostřednictvím volených orgánů, jimiž jsou shromáždění delegátů, představenstvo a předseda představenstva. [18]

Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostory (například garáže, ateliéry), na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva. Předmětem činnosti družstva je zejména činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především:

- v organizování přípravy a provádění popřípadě zabezpečování výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor
- provádění popřípadě zajišťování údržby, oprav, modernizace a rekonstrukce bytových a nebytových objektů
- zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor

- přidělování bytů, rodinných domků a nebytových prostor a uzavírání příslušných smluv

Předmět podnikání je činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušné oprávnění. Činnosti, při nichž majetková účast družstva přesahuje 1 milion Kč, podléhají schválení shromážděním delegátů.

4. 2 Orgány družstva a organizační struktura

Nejvyšším orgánem družstva je shromáždění delegátů, jehož činnost vymezuje zákon a platné stanovy. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Jeho práva a povinnosti vyplývají především z obchodního zákoníku, ze stanov družstva, z jednacího řádu družstva a z obecně platných právních předpisů. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Za svoji činnost odpovídá shromáždění delegátů. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá. Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém její členové projednávají záležitosti z okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové - nájemníci či vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svoji činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními. Rozhodování orgánů družstva je upraveno jednacím řádem a stanovami družstva. Orgány družstva rozhodují usnesením. Podklady pro rozhodování orgánů družstva připravují příslušní vedoucí zaměstnanci, komise a členové představenstva, v jejichž kompetenci je projednávána problematika. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Právní úkony, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva, a to tím způsobem, že k názvu nebo razítku družstva připojí své podpisy. Družstvo zastupuje vždy předseda nebo místopředseda a jeden další člen představenstva. K názvu družstva připojí své podpisy předseda představenstva nebo místopředseda a další člen představenstva. V oblasti ručení člen družstva ručí do výše své majetkové účasti v družstvu, tj. do výše členského podílu. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu 3000 Kč. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet (zřizovat) pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustanovil.

Představenstvo má tyto pomocné orgány: bytová komise, která slouží k projednávání členských, bytových a právních záležitostí, dále ekonomická komise, která byla zřízena k projednávání hospodářských, ekonomických a finančních záležitostí a technicko - energetická komise, která projednává technické záležitosti spojené s opravami, údržbou, výstavbou, rekonstrukcemi a tepelným hospodářstvím družstva. Další pomocné orgány jsou komise pro řízení samospráv, která slouží ke koordinaci činností předsedů a výborů samospráv, škodní komise, ta projednává náhradu škod vzniklých družstvu a domovní důvěrník. Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, organizuje a řídí veškerou činnost v domě domovní důvěrník s pravomocí výboru a členské schůze samosprávy. Domovní důvěrník je zvolený nájemníky domu nebo jmenovaný představenstvem družstva. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

Organizační struktura

Organizační struktura stavebního družstva se člení na tyto úseky:

- a) Úsek předsedy – je tvořen sekretariátem předsedy s činností personální a řízení výborů samospráv, oddělením členských a bytových záležitostí a právním oddělením.
- b) Úsek technický – je tvořen oddělením bytových techniků, oddělením energetiky a investic, samostatným technikem PO a bezpečnosti práce a výtahovým technikem
- c) Úsek ekonomický – je tvořen oddělením nájmu, oddělením informační soustavy, mzdovou účetní, účetní DZODI a pokladnou

V čele jednotlivých oddělení stojí jejich vedoucí, kteří jsou přímo podřízeni příslušnému vedoucímu úseku. [18] V samostatné příloze číslo 1 - Organizační struktura SBD Šumperk je znázorněno schéma a jsou zde uvedeny jednotlivé úseky, jejich oddělení a jednotlivé pracovní pozice.

4. 3 Vyřizování úvěrů a dotací na opravy bytových domů

Pokud chtějí lidé v bytových domech provádět revitalizaci domů (zateplení, výměnu oken, opravu střechy, modernizaci výtahů apod.) a nemají dostatek finančních prostředků ve svém fondu oprav, musí tuto situaci řešit tím, že na tuto opravu či rekonstrukci si vezmou úvěr. Úvěry za bytový dům může vyřizovat Stavební bytové družstvo. Příprava a provádění revitalizací je sled postupných kroků, které na sebe navazují. Nejprve je zapotřebí, aby proběhla členská schůze samosprávy, na

kteře se musí vše projednat a rekonstrukce se musí odsouhlasit nadpoloviční většinou uživatelů a nájemníků bytů v bytovém domě. Nájemníci musí odsouhlasit rozsah, cenové nabídky, smlouvy o dílo, ohlášení stavby, dále zpracování a podání žádosti o dotaci Panel. Nájemníci a uživatelé bytů si rovněž vyberou firmu, která bude práce provádět a rozhodnou se pro způsob úhrady rekonstrukce. Je možné provést úhradu splácením úvěru nebo přímo hotovostní platbou. Záleží na každém nájemníkovi, pro jaký způsob úhrady se rozhodne. Částky na jednotlivé byty jsou vypočítány podle spoluvlastnických podílů z celkových nákladů, které budou činit dle uzavřené smlouvy o dílo s vybranou firmou. V případě, že v bytových domech vzniklo Společenství vlastníků jednotek nebo Společenství pro dům, může si toto dané společenství vyřizovat tyto úvěry samo. V opačném případě úvěry vyřizuje Stavební bytové družstvo Šumperk u banky ČSOB Šumperk. V rámci sjednaných úvěrů bylo možné požádat o dotaci z programu Nový Panel a dotaci Zelená úsporám, kterou rovněž za samosprávu vyřídilo Stavební bytové družstvo. Tyto poskytnuté peníze sloužily bytovému domu k mimořádné splátce úvěru.

Dotace z programu Zelená úsporám a Panel

Zelená úsporám je programem Ministerstva životního prostředí, který je spravovaný Státním fondem životního prostředí. Jedná se o dotační titul, který byl zahájen od 1. 4. 2009 a od měsíce září roku 2009 byly dotace rozšířené i pro panelové bytové domy. A právě od tohoto data bylo možné přes Stavební bytové družstvo využívat dotace z programu Zelená úsporám. Program měl podpořit realizaci opatření, které by vedly k úsporám energie a k využívání obnovitelných zdrojů energie v rodinných a bytových domech. O dotaci nebylo možné žádat jednotlivě, ale muselo se vždy provést celkové kompletní zateplení celého domu. Také zároveň musely být splněny i podmínky z programu Panel. Cílem programu Panel je pomocí zvýhodněných podmínek usnadnit přístup k úvěrům poskytnutými bankami a stavebními spořitelny k financování oprav, modernizací nebo obnovení bytových domů postavených panelovou technologií. Splnění podmínek musí posoudit poradenské a informační středisko, které vypracuje k tomu své stanovisko dle nařízení vlády v platném znění. Podmínky programu jsou, že podporu mohou fyzické a právnické osoby získat k úvěru poskytnutému bankou s bankovní licencí na území České republiky nebo k úvěru poskytnutému stavebními spořitelny na řešení bytové potřeby v případě, kdy účastník stavebního spoření nemá ještě podle zákona o

stavebním spoření nárok na poskytnutí úvěru z tohoto spoření určenému na financování oprav panelového domu. Další podmínka byla, že žádost o dotaci musela být podána už před zahájením stavebních prací. Zároveň s žádostí musela být doložena i projektová dokumentace spolu s vyhodnocením energetické náročnosti budovy. Od 1. dubna 2012 začal Státní fond životní prostředí přijímat další žádosti o dotaci Zelená úsporám, které žadatelé doložili na některém krajském pracovišti SFŽP ke kontrole před datem 29. října 2010. Nejedná se o příjem nových žádostí, ale jsou to žádosti, které mají žadatelé u sebe zalepené v obálce s razítkem Státního fondu životního prostředí. Tato obálka obsahuje zkontrolovanou projektovou dokumentaci a krycí list technických parametrů. [9]

Stavební bytové družstvo vyřizuje úvěry od roku 2005 a v každém roce vyřídí několik desítek žádostí o poskytnutí úvěrů. Níže je proveden rozbor a jsou zde uvedené bližší údaje ohledně vyřízených úvěrů v letech 2009, 2010 a 2011.

Vyřizování úvěrů v roce 2009

V roce 2009 byly přes Stavební bytové družstvo průběžně vyřizovány žádosti na poskytnutí úvěrů od ČSOB, a.s. za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí družstevních domů. Jednalo se o domy, kde shromážděním delegátů bylo schváleno přijetí úvěrů od ČSOB, a.s. s tím, že zajištění všech úvěrů bude u družstevních bytů zřízením zástavního práva k příslušnému bytovému domu ve prospěch od ČSOB, a.s. Od ČSOB, a.s. byly celkově pro osmnáct družstevních domů vyřízeny úvěry ve výši 62.545 tis. Kč, kdežto celková hodnota prací představovala částku 86.907 tis. Kč. Úvěry od banky byly poskytnuty na financování výměn oken ve společných částích domů a v bytech, výměny vstupních dveří, rekonstrukce výtahů, rekonstrukce balkonů a lodžii, zateplení obvodového pláště domu, rekonstrukce střech a výměny poštovních schránek. Na tyto veškeré uvedené práce byly uzavřené smlouvy o dílo, které byly jedním z důležitých podkladů při vyřizování úvěrů. V rámci výkonu správy pro právnické osoby v průběhu roku 2009 bylo vyřízeno pět úvěrů pro společenství vlastníků jednotek a to pro Hanušovice 206, Velké Losiny 502, Prievidzská 26-28, Březinova 2-10 a Jiřího z Poděbrad 8-12, Šumperk. Celkový objem úvěrů byl ve výši 17.443 tis. Kč, přičemž celkový náklad činil 23.150 tis. Kč. Zafinancování bylo provedeno u zateplení obvodového pláště, výměny vstupních dveří, výměny oken v bytech a společných částech domů a při výměně výtahů.

Při dotaci z programu Panel byl průběh revitalizací družstevních domů v roce 2009 komplikován změnou Nařízení vlády. Dnem 1. května 2009 vstoupilo v účinnost Nařízení vlády č. 118/2009 Sb. a novela rozšířila působnost podpory oprav a modernizací včetně zateplování i na bytové domy, které byly postaveny jinou než panelovou technologií. Novelizace zavedla dále diferenciaci výše státní podpory podle rozsahu rekonstrukčních prací a míry zateplení spravovaných objektů (2, 5 %, 3 % a 4 %). S tím také souvisela i určitá změna v posuzování projektů poradenskými a informačními středisky. Došlo ke zpřísnění podmínek u dosahování měrné spotřeby tepla. K projednání tohoto nového Nařízení vlády byli na den 18. května 2009 pozváni všichni zástupci ze šestnácti domů, které by se za původních podmínek do tohoto programu dostali a byli jim vysvětlené změny, ke kterým došlo. V důsledku těchto změn všechny domy od požadavku na vyřízení programu Panel odstoupily. Následně bylo přistoupeno k zahájení stavebních prací a vyřízení úvěrů od ČSOB. Jediný dům, pro který byl v tomto roce vyřizován program Panel, byl dům na ulici Šumavská 39 a 41, Šumperk. U tohoto domu se podařilo vyřídit úvěrovou smlouvu a podat žádost o tuto dotaci u Českomoravské záruční a rozvojové banky ještě před splatností novely Nařízení vlády č. 118/2009 Sb. Výše zmíněné nařízení vlády bylo již od svého schválení kritizováno a bylo ukazováno na tvrdost podmínek v části dosahování doporučené hodnoty průměrného součinitele prostupu tepla. Na toto kritizování bylo ze strany vlády reagováno a bylo přijato Nařízení vlády č. 310/2009 Sv., kterým došlo k další změně Nařízení vlády č. 299/2001 Sb. Přijetím tohoto Nařízení vlády a jeho zveřejněním ve sbírce zákonů dne 7. září 2009 se otevřela cesta k podávání žádostí v programu Panel. Nepříjemností byl fakt, že všechny již zahájené akce v průběhu roku 2009 nebylo možno do tohoto programu zahrnout, žádost musela být totiž podána před zahájením stavebních prací. U dotace ČSOB Program energetických úspor byla z celkového počtu dvacet tři vyřízených úvěrů u sedmnácti z nich vyřízena dotace ČSOB Program energetických úspor. Banka v rámci tohoto programu poskytuje každému klientovi dotaci ve výši 1 % z objemu vyčerpaného úvěru. Tato dotace sice není tak objemově významná jako jsou dotace z programu Panel či ZÚ, ale na druhou stranu pokrývá alespoň část nákladů na vedení úvěrového účtu. Dotace z programu ČSOB Program energetických úspor nelze kombinovat s programem Panel a Zelená úsporám. V roce 2009 podalo Stavební bytové družstvo žádost o poskytnutí dotace Zelená úsporám pro jeden bytový dům (dům na ulici 8. května 58-66, Šumperk), který má devadesát pět

bytových jednotek. Žádost o poskytnutí dotace byla zaevidována a posouzena na Statním fondu životního prostředí. Podklady pro uzavření smlouvy o poskytnutí dotace byly vyřizovány až další rok. Dále vzhledem ke skutečnosti, že dvě Společenství vlastníků jednotek splnila podmínky pro poskytnutí dotace z programu Panel, tak byly podány u Českomoravské záruční a rozvojové banky žádosti o dotace a to včetně všech potřebných podkladů. Smlouvy o poskytnutí dotací byly uzavřeny dne 3. února 2009. Rovněž při vyřizování úvěrů pro Společenství vlastníků jednotek po 1. červenci 2008 bylo zažádáno o poskytnutí dotace z ČSOB Programu energetických úspor a to celkově u čtyř domů.

Vyřizování úvěrů v roce 2010

V roce 2010 byly za stejným účelem jako v předešlém roce vyřizovány žádosti na poskytnutí úvěrů také od ČSOB a.s. Během roku 2010 byly vyřízeny úvěry pro devět družstevních domů v celkové částce 18.733 tis. Kč. Celková hodnota prací dosahovala výše 28.756 tis. Kč. Na veškeré práce byly uzavřeny smlouvy o dílo s vymezením rozsahu celé akce (zateplení opláštění domu, výměny oken v bytech a společných částech domu, rekonstrukce výtahů, výměny vstupních dveří, rekonstrukce balkonů a lodžii, rekonstrukce střech, rekonstrukce okapových chodníků, výměny poštovních schránek). Právnícké osoby ve správě družstva realizovaly celkové rekonstrukce v deseti případech a z uvedeného počtu byly vyřízeny úvěry pro osm domů u ČSOB a.s. U jednoho domu (ulice Jesenická 59, Šumperk) byl úvěr vyřízen přímo zástupci domu přes Komerční banku a u druhého domu (Zábřežská 32, Šumperk) byl vyřizován úvěr přes stavební spořitelnu Modrá pyramida. Celkově se jednalo o úvěry v částce 23.761 tis. Kč, přičemž objem provedených prací ukazoval hodnotu 29.553 tis. Kč. U dotací Panel byly podávány žádosti o dotaci z programu v průběhu roku 2010 podle Nařízení vlády č. 310/2009 Sb. Cíl programu je podpořit provádění komplexních oprav a modernizací bytových domů v rozsahu a kvalitě, která zajistí zvýšení užitné hodnoty domů a prodlouží výrazně její životnost. Jedná se o dotaci na krytí části úroků z úvěru. Dotace se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru, která odpovídá snížení úroku z úvěru proti sazbě uvedené ve smlouvě o úvěru (o 2, 5 %, 3 % a 4 %). Z celkových realizovaných úvěrů u devíti družstevních domů byla žádost o dotaci podána u čtyř družstevních domů, a to v kombinaci s podáním žádosti na dotaci z programu Zelená úsporám. U tří objektů již byla podepsána smlouva o poskytnutí dotace u Českomoravské záruční

a rozvojové banky v Ostravě. Poslední zbývajících žádost dosud nebyla vyřízena (jednalo se o dům Velké Losiny 527), z toho důvodu, že byl vysoký počet podaných žádostí v rámci České republiky a byl pozastaven s účinností od 13. srpna 2010 příjem žádostí. Kromě uvedených družstevních domů byly žádosti o dotaci z programu Panel podány pro tři Společenství vlastníků jednotek přes Stavební bytové družstvo Šumperk. U těchto tří domů byly už uzavřeny s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou (pobočka Ostrava) smlouvy o poskytnutí dotace. Zástupci Společenství vlastníků jednotek za dům Velké Losiny 503 si sami vyřizovali žádost o poskytnutí dotace, mimo SBD Šumperk. Při dotaci Zelená úsporám v srpnu roku 2010 byly Státnímu fondu životního prostředí - Krajskému pracovišti v Olomouci předloženy Stavebním bytovým družstvem Šumperk veškeré podklady k vyúčtování nákladů k podané žádosti pro objekt na ulici 8. května 58-66, Šumperk. Do konce února roku 2011 nedošlo ze strany poskytovatele dotace k předložení žádné smlouvy o poskytnutí dotace. V průběhu roku 2010 bylo podáno šest žádostí pro družstevní domy na poskytnutí dotace Zelená úsporám na realizaci uvedených opatření a to v rámci blokové výjimky (režim v souladu se Směrnicí Ministerstva životního prostředí 9/2008 o poskytování prostředků ze SFŽP). Žádosti byly podány ještě před zahájením realizace podporovaného opatření spolu se všemi potřebnými přílohami. Také současně byly podávány žádosti o podporu na přípravu a realizaci podporovaných opatření. Ze žádostí obdrželo Stavební bytové družstvo u čtyř žádostí tzv. Unikátní číslo, na základě kterého mohly být zahájeny stavební práce. Žádosti, které byly podané dne 24. srpna 2010 zůstaly nevyřízené a nebyl doručen dopis o registraci do systému Státního fondu životního prostředí ani o přidělení Unikátního čísla, z čehož vyplývá, že nemohly být zahájeny žádné stavební práce. Právě dnem 24. srpna 2010 došlo k dočasnému přerušení příjmu žádostí pro panelové domy z rozhodnutí SFŽP České republiky. Pro Společenství vlastníků jednotek platilo, že žádosti o dotaci z programu Zelená úsporám mohla podávat před zahájením prací, v průběhu realizace nebo i po realizaci opatření. Na základě uzavřené mandátní smlouvy o výkonu správy a následné plné moci byly ze strany Stavebního bytového družstva podány tři žádosti před zahájením prací pro Společenství vlastníků jednotek. Z důvodu pozastavení přijímání žádostí nebylo možné podat jednu žádost pro SVJ, které se rozhodlo splnit všechna opatření a nestihlo svou žádost podat do 24. srpna 2010. Další tři Společenství vlastníků jednotek si dávala žádosti o poskytnutí dotace ZÚ mimo agendu Stavebního

bytového družstva Šumperk. U dotace z programu ČSOB Program energetických úspor byly sjednány v roce 2010 podmínky pro její poskytnutí u zbývajících pěti družstevních domů, kde došlo k čerpání úvěru. Poskytnutá dotace slouží především k pokrytí části nákladů souvisejících s vedením úvěrového účtu. Výplata dotace podle úvěrové smlouvy je rozdělena do tří kalendářních roků s tím, že první výplata je v následujícím roce po vyčerpání úvěru. Tato dotace byla během roku 2010 vyřízena také pro dvě právnické osoby ve správě Stavebního bytového družstva.

V samostatné příloze číslo 2 - Přehled vyřízených úvěrů 2010 k této práci je vypracovaná tabulka s přehledem vyřízených úvěrů v roce 2010. Tabulka obsahuje veškeré domy a typ správy domu, jaký byl celkový náklad a jaká byla výše poskytnutého úvěru. Dále jsou zde uvedené splatnosti úvěrů a za jakým účelem byl úvěr poskytnut.

Vyřizování úvěrů v roce 2011

V dubnu roku 2011 schválilo shromáždění delegátů podobně jako v předešlých letech přijetí úvěrů od ČSOB a. s. na revitalizaci 11 družstevních domů. Vlastní realizace proběhla během roku na patnácti družstevních domech a celková předpokládaná hodnota prací podle smluv o dílo činila 57 mil. Kč. Na veškeré tyto akce byly domluveny úvěrové smlouvy v souhrnu za 42 mil. Kč. Stavební bytové družstvo bylo také nápomocno při zajišťování revitalizace na domech s právní subjektivitou. V tomto roce se jednalo o 7 domů, které využilo této spolupráce. Celkový objem prací dosáhl částky ve výši 34 mil. Kč, přičemž hodnota přijatých úvěrů byla 26 mil. Kč. Další dva domy si financování revitalizace vyjednaly samy s ČSOB a. s. U veškerých úvěrů, které byly zařízeny přes Stavební bytové družstvo, ať už pro společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou nebo pro družstevní dům, byla od financující ČSOB a. s. poskytnuta dotace ČSOB z Programu energetických úspor. Stále se jedná o dotaci ve výši 1 % z objemu vyčerpaného úvěru, která slouží k pokrytí části nákladů souvisejících s vedením úvěrového účtu. U dotace z programu Zelená úsporám bylo požádáno do 24. srpna 2010 o dotaci pro sedm družstevních domů a tři domy SVJ. U těchto všech objektů byly vyplaceny dotace v části přípravení a realizace podporovaných opatření, které měly limit částku 2 tis. Kč za bytovou jednotku + náklady na vypracování energetického auditu. Ke konci roku 2011 byly už uzavřeny Smlouvy o poskytnutí podpory z programu Zelená úsporám pro čtyři družstevní domy: Loučná nad Desnou (dotace 667 tis. Kč), Velké

Losiny 527 (dotace ve výši 485 tis. Kč), 8. května 50-52, Šumperk (dotace 1.582 tis. Kč) a Bludovská 16, Šumperk (dotace 1. 502 tis. Kč). Od Státního fondu životního prostředí byla v prosinci roku 2011 předložena smlouva o poskytnutí dotace pro dům na ulici 8. Května 58-66, Šumperk, kde SBD doložilo vyúčtování nákladů už v srpnu roku 2010. Během roku 2010 byly podány zprávy u dvou objektů, u kterých byla zajištěna připravenost na revitalizaci a to u domů Zahradní 1–5 a ČSA 24, Šumperk. U obou těchto domů byla také podána žádost o dotaci z programu Zelená úsporám dne 24. 8. 2010. Na přidělení unikátního čísla, které podmiňovalo zahájení stavebních prací, se čekalo až do 24. března tohoto roku, kdy družstvo obdrželo oznámení o úspěšné registraci do systému Zelená úsporám. Až po tomto datu bylo možné začít vyřizovat úvěry na financování revitalizace a následně proběhla vlastní realizace projektů. Vyúčtování nákladů na revitalizaci domů Zahradní 1–5 a ČSA 24, Šumperk bude zúčtováno v první polovině roku 2012. U dotací programu Nový Panel bylo přijímání žádostí o dotace ukončeno 13. Srpna 2010. Z podaných žádostí nebylo vyhověno pouze v jednom případě, a to domu ve Velkých Losinách 527, kde by součet veřejné podpory z programu Nový Panel a programu Zelená úsporám překročil stanovený limit. Vzhledem k tomu, že nebyly dořešeny unikátní čísla pro objekty na ulici Zahradní 1 – 5 a ČSA 24, Šumperk nemohly být podány žádosti v roce 2010 o dotaci Nový Panel. Z programu Zelená úsporám unikátní čísla obdrželo družstvo 24. března 2011 a ve stanovené lhůtě, kdy byly úvěry vyřizovány, došlo dne 4. dubna 2011 k opětovnému zahájení příjmu nových žádostí o podporu z programu Nový Panel. Družstvu se tak podařilo podat žádost pro dům Zahradní 1-5, Šumperk dne 20. dubna 2011 a pro dům na ulici ČSA 24, Šumperk dne 23. května 2011. Vzhledem k omezenému množství finančních prostředků pro poskytování dotací v tomto programu byl den 27. května 2011 příjem žádostí o dotaci Nový Panel opět pozastaven a už do konce roku 2011 nebylo přijímání žádostí obnoveno.

Pro porovnání hodnot vyřízených úvěrů během let 2009 až 2011 je uvedena následující tabulka číslo 4. 1, kde vidíme výši poskytnutého úvěru celkem za Stavební bytové družstvo, celkem za Společenství vlastníků jednotek a dohromady celkovou výši úvěrů a také jaké byly celkové náklady. Vidíme zde, že největší náklady i výše úvěru byla v roce 2009 a naopak nejnižší v roce 2010.

Tabulka 4. 1: Přehled údajů v letech 2009 – 2011 o výši úvěrů a nákladech v Kč

Rok	2009	2010	2011
Celkové náklady	110 056 640	58 309 817	91 981 025
SBD celkem	62 545 113	19 733 545	42 031 584
SVJ celkem	17 442 791	23 761 369	31 719 060
Celková výše úvěru	79 987 904	43 494 914	73 750 644

Zdroj: vlastní zpracování

Následuje shrnutí informací a údajů o zařízených úvěrech přes Stavební bytové družstvo Šumperk za posledních šest let.

Úvěry za posledních šest let

Během let 2005 až 2011 (doba, za kterou družstvo úvěry vyřizuje) uzavřelo Stavební bytové družstvo Šumperk celkem 91 úvěrových smluv na revitalizaci družstevních domů. Částka poskytnutých úvěrů celkem dosáhla 253 mil. Kč, přičemž celkové náklady činily 323 mil. Kč. Za stejné období došlo k revitalizaci u 38 společenství vlastníků s využitím úvěrů v hodnotě 101 mil. Kč. Celkové náklady dosáhly 124 mil. Kč. V rámci sjednaných úvěrů bylo uzavřeno 32 smluv o poskytnutí dotace z programu Panel pro družstevní domy a 6 domů Společenství vlastníků jednotek, přičemž podporovaný náklad na dotaci Panel představoval částku 126 mil. Kč. Na základě uzavřených smluv o dotaci Panel bylo v pololetních splátkách celkově vyplaceno 32.767 tis. Kč. V rámci programu Zelená úsporám bylo podáno družstvem celkově 10 žádostí o dotaci, z toho 7 družstevních domů a 3 Společenství vlastníků jednotek. Celkově je rozhodnutím ministra rezervováno 27.102 tis. Kč.

4. 4 Základní kapitál, rating a hospodářské výsledky

Pro zajímavost jsou představené také informace k základnímu kapitálu a ratingu Stavebního bytového družstva. Rating je nezávislé hodnocení určitého subjektu a představuje určitou stupnici, která řadí subjekty do několika kategorií a tím je možné porovnávat subjekty. Nejčastější je úvěrový rating, kde se vyjadřuje a hodnotí důvěryhodnost dlužníka. Stavební bytové družstvo má podle vypracovaného Ratingu CCB za rok 2010 velmi dobrou schopnost plnit včas své finanční závazky. Většina ekonomických ukazatelů prokazuje dobrou až velmi dobrou finanční stabilitu. Příznivé ekonomické podmínky v regionu i parametry charakterizující situaci uvnitř bytového družstva (jako je například platební morálka, tvorba fondu oprav apod.)

dávají velmi dobré předpoklady dalšího jejího rozvoje. Konečné hodnocení bytového družstva bylo B+, což je velmi nízké riziko. [12]

Základní kapitál u bytového družstva je tvořen ze zapisovaného základního kapitálu ve výši 50 tisíc Kč a ostatního základního kapitálu. Mezi ostatní základní kapitál patří úhrady základních členských vkladů nebydlících členů a bydlících členů - v nájemním poměru a vlastníků (členů). Během roku 2009 se základní kapitál snížil. V průběhu roku 2010 došlo také ke snížení základního kapitálu, což bylo zapříčiněno ukončením členství ze strany vlastníků bytů. Snížení kapitálu v předešlém roce souviselo se stejným důvodem. Následující tabulka číslo 4. 2 ukazuje vývoj základní kapitálu a fondu členských podílů v letech 2005 až 2010, kde opravdu vidíme, že každý rok je základní kapitál menší a klesá. Ale v souvislosti s revitalizací a technickým zhodnocením dochází každý rok k povýšení fondu členských podílů. Fond členských podílů je tvořen z peněžního či nepeněžního plnění člena na členský podíl. Fond lze použít na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu.

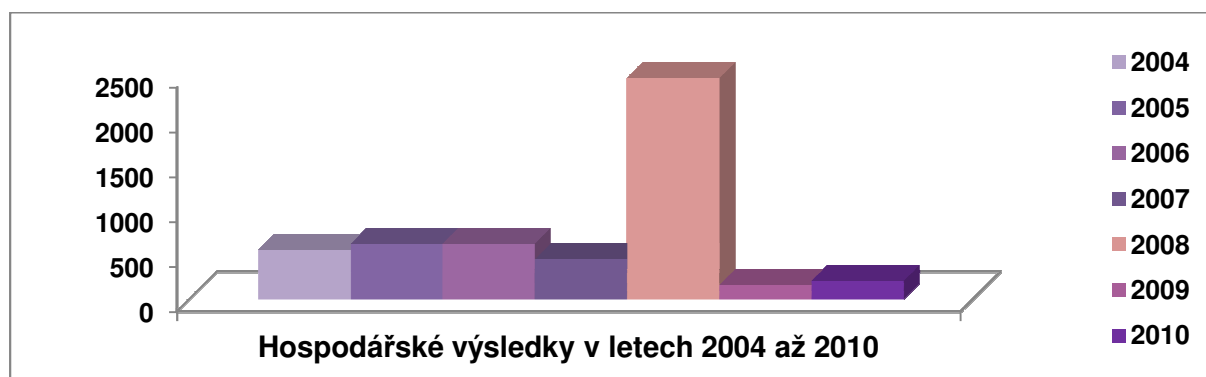
Tabulka číslo 4. 2: Základní kapitál a fond v tis. Kč

Rok	v tis. Kč	Fond
Rok 2005	11.632	+ fond ČP 184.431 v tis. Kč
Rok 2006	11.568	+ fond ČP 195.917 v tis. Kč
Rok 2007	11.092	+ fond ČP 225.886 v tis. Kč
Rok 2008	10.606	+ fond ČP 264.691 v tis. Kč
Rok 2009	9.927	+ fond ČP 297.040 v tis. Kč
Rok 2010	9.120	+ fond ČP 302.277 v tis. Kč

Zdroj: Rozbor hospodaření SBD Šumperk

V grafu číslo 4. 1, který následuje, jsou znázorněné hospodářské výsledky v letech 2004 až 2010, kterých Stavební bytové družstvo dosáhlo. V roce 2008 to bylo až 2 471 tis. Kč a nejmenší zisk byl rok poté a to částka 159 tis. Kč.

Graf číslo 4. 1: Hospodářské výsledky v tis. Kč



Zdroj: Rozbor hospodaření SBD Šumperk

4. 5 Vybrané ukazatele SBD

Poslední samostatnou přílohou této práce je příloha číslo 3, která je pojmenována, Vybrané ukazatele. V této příloze jsou uvedené ukazatele Stavebního bytového družstva Šumperk v letech 2003 až 2011. Mezi vybrané ukazatele jsou zařazené informace o převedených bytech do vlastnictví, kolik je bytových jednotek ve vlastnictví Stavebního bytového družstva, cizí bytové jednotky ve správě Stavebního bytového družstva, bytové jednotky celkem ve správě a průměrný měsíční náklad na jednu bytovou jednotku. V této příloze jsou i uvedené údaje převedeny do grafu, kde vidíme, že Stavební bytové družstvo Šumperk má každým rokem menší počet bytových jednotek ve svém vlastnictví. Může to být dáno tím, že se uskutečňují různé převody bytových jednotek. Například ukazatel převedené byty do vlastnictví ukazuje počet převedených bytů a každý rok se liší. Pokud budeme srovnávat bytové jednotky ve správě celkem, tak zde vidíme, že každý rok je tento ukazatel podobný, přesahuje hodnotu 5500 bytových jednotek. Dále má Stavební bytové družstvo ve správě cizí bytové jednotky a tento ukazatel se rok od roku zvětšuje, poslední roky se dostal i přes hodnotu 200.

5. Závěr

Úkolem této práce bylo podat stručný přehled o současné bytové politice, jejich cílech a jaké používá tato politika nástroje. Jsou zde dále poznamenané problematické oblasti bydlení, mezi které patří například zanedbanost bytových domů a jejich energetická náročnost, omezené finanční zdroje na provádění bytové politiky, kvalita výstavby atd. Další důležitý bod je správa družstevních bytů v České republice, družstevní bydlení a sektory bydlení v České republice. Jak již bylo zmíněno ve třetí části této práce, družstevní bydlení má své výhody a nevýhody a každý sektor má své klady i zápory. Bydlení je důležitým prvkem každého člověka a je na každém z nás jak si své bydlení zařídí. Záleží také na možnostech například finančních, které daný člověk má a podle toho si může zařídit své bydlení. Stát zde také hraje svou roli, protože nám může pomoci například tím, že dostáváme sociální příspěvky (dávky) na bydlení nebo pomocí různých dotací, které mají na starosti Ministerstva, je možné své bydlení opravit či zlepšit.

A právě jako hlavní bod je práce zaměřena na vysvětlení vyřizování úvěrů a dotací na opravy bytových domů, což byl i **cíl práce**, který byl splněn. V práci byla představena správa Stavebního bytového družstva Šumperk, které má na starosti spoustu činností a mimo to i může vyřizovat žádosti o dotace a úvěry na rozsáhlé rekonstrukce bytových domů. Byla zde provedena analýza, která byla zaměřena na vyřizované úvěry a žádosti o dotace za poslední tři roky (2009 až 2011) prostřednictvím bytového družstva. **Tímto rozbořem** bylo zjištěno, že v poslední době bytové domy provádějí různé opravy a rekonstrukce prostřednictvím vybrané firmy a na zaplacení si vypůjčují cizí prostředky. Počet vyřizovaných úvěrů a žádostí o dotace přes bytové družstvo se každým rokem mění.

Hypotézu, že bez poskytnutých úvěrů nelze provést rekonstrukce domů ve velkém rozsahu, si myslím, že můžeme vyvrátit, i když každý by nemusel souhlasit. Většinou si lidé na opravu celého domu zažádají o úvěr, ale není to pravidlem, protože i ze své zkušenosti vím, že někteří nájemníci daného bytu si zaplatí opravu sami v hotovosti a žádný úvěr nepotřebují. Záleží na každém jednotlivci a také na jeho finančních možnostech. Pokud by v bytovém domě všichni nájemníci a uživatelé bytů zaplatili rekonstrukci v hotovosti nebo měl daný bytový dům dostatek finančních prostředků na svém fondu oprav, nebylo by potřeba žádat banku o úvěr. Takových bytových domů ale mnoho není.

Seznam použité literatury

- [1] Lux Martin, *Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*, 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
- [2] Poláková Olga, *Bydlení a bytová politika*, 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [3] Rektořík Jaroslav, *Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru*, 2. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 309 s. ISBN 978-80-86929-29-3.
- [4] *Czech Republic - Housing*. [online]. [cit. 2012-4-15]. Dostupné z: <http://www.nationsencyclopedia.com/Europe/Czech-Republic-housing.html>
- [5] *Koncepce bytové politiky z roku 2005*. [online]. [cit. 2011-12-18]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>
- [6] *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. [online]. [cit. 2011-12-18]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>
- [7] *Ministerstvo pro místní rozvoj*. [online]. [cit. 2012-1-25]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>
- [8] *Program Panel*. [online]. [cit. 2012-3-15]. Dostupné z: <http://www.propanel.cz/novy-panel.html>
- [9] *Program Zelená úsporám*. [online]. [cit. 2012-3-15]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/193/aktuality/>
- [10] *Předpis č. 72/1994 Sb. – Zákon o vlastnictví bytů*. [online]. [cit. 2012-2-26]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-72>
- [11] *Roční rozbor hospodaření SBD Šumperk za rok 2009*, vydané 22. 3. 2010
- [12] *Roční rozbor hospodaření SBD Šumperk za rok 2010*, vydané 23. 3. 2011
- [13] *Roční rozbor hospodaření SBD Šumperk za rok 2011*, vydané 23. 3. 2012
- [14] *Směrnice č. 35/2010 o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů*
- [15] *Směrnice Stavebního bytového družstva – nájemné z bytu*
- [16] *Stanovy Stavebního bytového družstva*, schválené a účinné od 15. 4. 2010
- [17] *Státní fond rozvoje bydlení*. [online]. [cit. 2012-1-25]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz>
- [18] *Stavební bytové družstvo Šumperk*. [online]. [cit. 2012-2-26]. Dostupné z: <http://www.sbdsumperk.cz/?clanek=historie>
- [19] *Vnitrodružstevní směrnice SBD Šumperk č. 27/2006 - Sazebník úhrad za činnost a úkony družstva (včetně dodatku číslo 1)*
- [20] *Vybrané údaje o bydlení*, Ministerstvo pro místní rozvoj, vydané prosinec 2010

Seznam zkratek

BJ - Bytová jednotka

ČSOB – Československá obchodní banka

MMR - Ministerstvo pro místní rozvoj

SBD – Stavební bytové družstvo

SFRB - Státní fond rozvoje bydlení

SFŽP - Státní fond životního prostředí

SVJ - Společenství vlastníků jednotek

ZÚ – Zelená úsporám

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 11. května 2012

vlastnoruční podpis studenta

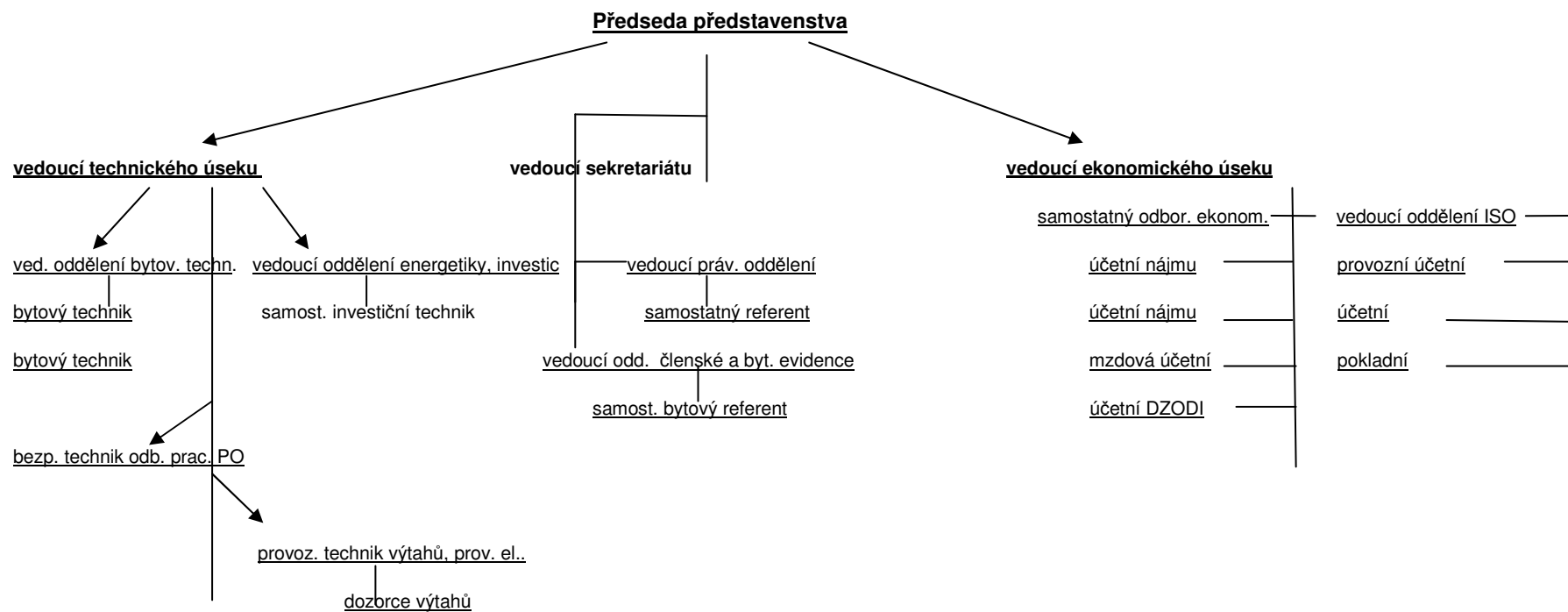
Seznam příloh

Příloha číslo 1 – Organizační struktura SBD Šumperk

Příloha číslo 2 - Přehled vyřízených úvěrů v roce 2010

Příloha číslo 3 - Vybrané ukazatele v období 2003 – 2011

Příloha číslo 1: Organizační struktura Stavebního bytového družstva ŠUMPERK



Příloha číslo 2: Přehled vyřízených úvěrů v roce 2010 na rekonstrukce domů

Typ	Objekt	Výše úvěru	Celkový náklad	Účel úvěru	Splatnost úvěru	Poznámka
Samospráva 136	Temenická 21 - 23	1 222 190	3 370 108	okna spol. a byty, zateplení, dveře, výtah	od 22. 2. 2010 do 23. 12. 2024	program Energ. úspor ČSOB
Samospráva 183	Loučná nad Desnou 26	2 478 331	2 624 388	zateplení, okna, střecha, lodžie, zábradlí	od 25. 10. 2010 do 26. 5. 2025	Nový Panel + ZÚ
Samospráva 3	8. května 50, 52	4 485 728	5 343 313	zateplení, okna, střecha, balkon, dveře	od 22. 11. 2010 do 23. 6. 2025	Nový Panel + ZÚ
Samospráva 124	Bludovská 16	5 137 084	8 017 130	zateplení, okna, střecha, lodžie, výtah	od 24. 1. 2010 do 23. 6. 2025	Nový Panel + ZÚ
Samospráva 24	Lidická 17	296 778	887 837	doteplení domu, oprava balkonů	od 24. 9. 2010 do 24. 6. 2015	program Energ. úspor ČSOB
Samospráva 179	Velké Losiny 527	1 428 518	1 970 204	zateplení, okna, střecha, lodžie, schránky	od 24. 1. 2011 do 23. 7. 2025	Nový Panel + ZÚ
Samospráva 25	Lidická 19	283 785	400 592	okna v bytech a spol. prostorách	od 25. 10. 2010 do 24. 8. 2015	program Energ. úspor ČSOB
Samospráva 90	Bratrušovská 11	3 020 903	4 097 155	zateplení, okna, lodžie, výtah, chodník	od 21. 2. 2011 do 21. 10. 2025	program Energ. úspor ČSOB
Samospráva 235	Libina 765 - 766	1 380 228	2 045 552	zateplení, okna, balkony	od 24. 1. 2011 do 24. 11. 2025	program Energ. úspor ČSOB
SBD celkem		19 733 545 Kč	28 756 279 Kč			
SVJ 177	Velké Losiny 524	3 075 137	3 765 576 Kč	zateplení, okna, střecha, lodžie	od 23. 8. 2010 do 24. 3. 2025	Nový Panel + ZÚ
SVJ 171	Velké Losiny 503	2 523 129	2 743 629	zateplení, okna, střecha, lodžie, balkon	od 23. 8. 2010 do 24. 3. 2025	Nový Panel + ZÚ
SVJ 176	Velké Losiny 523	2 320 814	3 519 828	zateplení, okna, střecha, lodžie, balkon	od 25. 10. 2010 do 24. 4. 2025	Nový Panel + ZÚ
SVJ 2	8. května 46, 48	3 180 053	4 950 632	zateplení, okna, střecha, lodžie, balkon	od 25. 10. 2010 do 24. 4. 2025	Nový Panel + ZÚ
SVJ 184	Loučná nad Desnou 72ab	946 761	1 636 309	zateplení, stecha, okna, suterény	od 24. 1. 2011 do 25. 8. 2025	ZÚ dodatečně
SVJ 175	Velké Losiny 507, 607	2 927 084	3 251 884	revitalizace domu včetně lodžii	od 25. 2. 2011 do 27. 10. 2025	Zelená úsporám
SVJ 186	Loučná na Desnou 76, 77	300 000	300 000	výstavba domovní plynové kotelny	od 23. 12. 2010 do 25. 3. 2013	program Energ. úspor ČSOB
SVJ 253	J. K. Tyla 13, 15	248 391	317 260	rekonstrukce plynové kotelny	od 24. 1. 2011 do 23. 6. 2017	program Energ. úspor ČSOB
SVJ 150	Bratři Čapků 16*	1 000 000	2 668 420	revitalizace panel. domu (Modrá pyramida)	od 21. 12. 2010 do 30. 9. 2025	
SVJ		1 500 000		Modrá pyramida	neurčeno	Zelená úsporám
SVJ 6	Jesenická 59 **	5 740 000	6 400 000	střecha, okna, zateplení celého domu	od 20. 12. 2010 do 18. 7. 2025	Zelená úsporám
SVJ celkem		23 761 369	29 553 538 Kč			
CELKOVĚ		58 309 817 Kč	43 494 914 Kč			

Zdroj: Rozbor hospodaření SBD Šumperk

Příloha číslo 3: **Vybrané ukazatele v období 2003 až 2011**

Rok	Převedené byty do vlastnictví	Bytové jednotky ve vlastnictví SBD	Cizí bytové jednotky ve správě
2003	115	4279	67
2004	201	4078	110
2005	201	3877	121
2006	329	3548	157
2007	183	3365	164
2008	223	3142	181
2009	154	2988	181
2010	251	2739	216
2011	151	2486	292

Rok	Bytové jednotky ve správě celkem	Domy s měřením a regulací	Průměrný náklad na 1 byt. jednotku
2003	5547	43	155, 12
2004	5587	14	161, 84
2005	5594	5	165, 25
2006	5565	0	165, 38
2007	5559	0	159, 64
2008	5576	0	167, 12
2009	5532	2	163, 94
2010	5557	0	166, 55
2011	5627	-	-

Zdroj: Rozbor hospodaření SBD Šumperk

